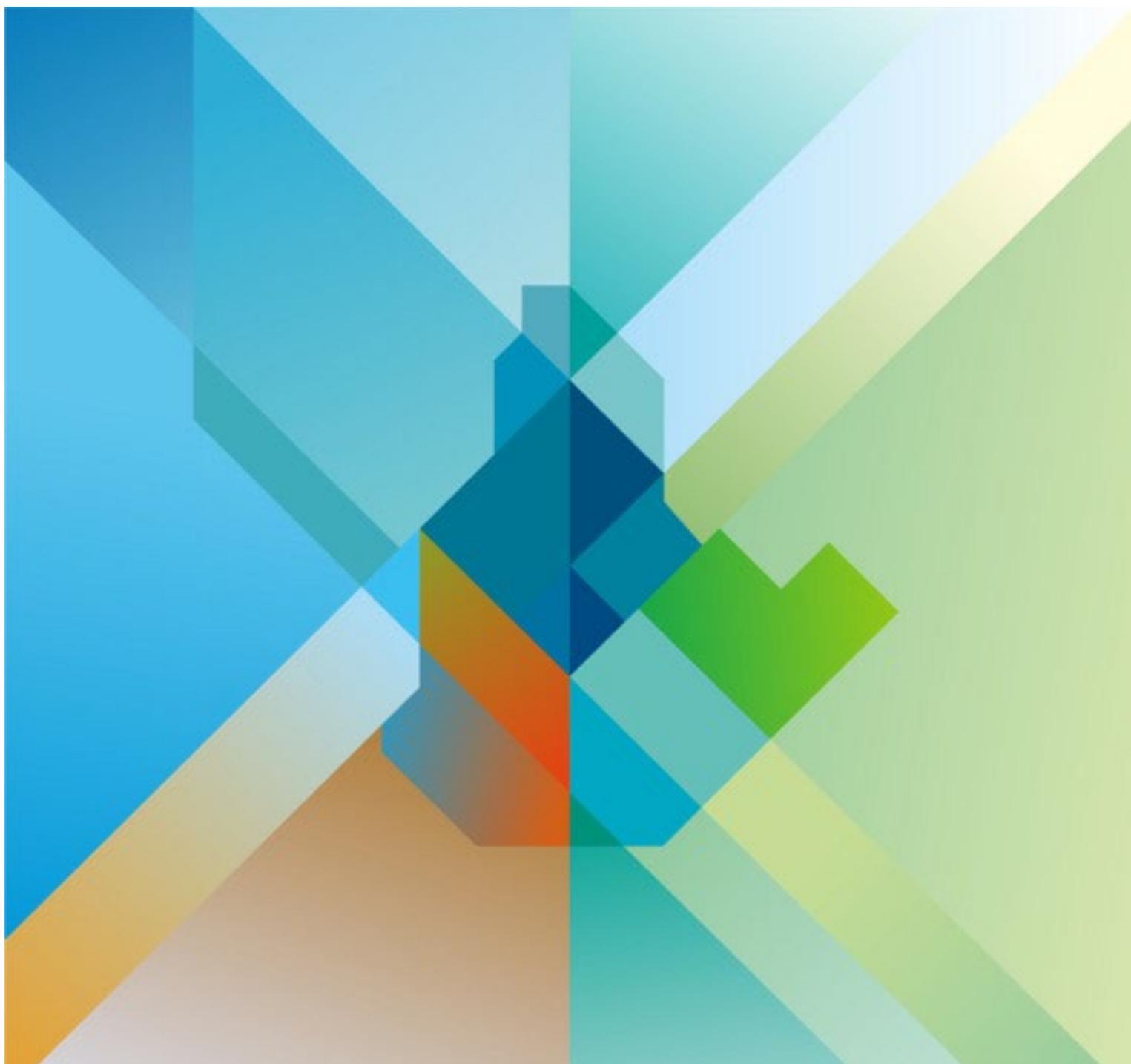




AGDER
fylkeskommune

Vedlegg: Konsekvensutredning av regional plan for senterstruktur og handel i Agder





Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
1.1	Virkninger av regionale planer	5
2	Metode	7
3	Beskrivelse «0-alternativet»	9
4	Beskrivelse alternativ «ny senterstrukturplan»	15
4.1	Formålet med planen	15
4.2	Planens virkning.....	16
4.3	Retningslinjer om senterstruktur i Agder.....	16
4.4	Retningslinje om avgrensing av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer.....	18
4.5	Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange.....	18
4.6	Retningslinje om arealeffektivitet	19
4.7	Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer.....	19
4.8	Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet).....	19
4.9	Definisjoner og begrepsavklaringer	20
5	Beskrivelse alternativet «retningslinjer og bestemmelser».....	20
5.1	Formålet med planen	20
5.2	Planens virkning.....	20
5.3	Retningslinjer om senterstruktur i Agder.....	21
5.4	Regional planbestemmelse for lokalisering av detaljhandel.....	21
5.5	Regional planbestemmelse for lokalisering av besøksintensiv tjenestevirksomhet.....	25
5.6	Retningslinje om avgrensing av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer.....	27
5.7	Retningslinjer ved avvik fra planbestemmelsen.....	27
5.8	Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange.....	29
5.9	Retningslinje om arealeffektivitet	29
5.10	Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer.....	30
5.11	Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet).....	30
5.12	Definisjoner og begrepsavklaringer	30



6	Landskapsbildet	31
6.1	Verdi	31
6.2	Påvirkning	32
6.3	Konsekvens	33
6.4	Avbøtende tiltak	33
7	Friluftsliv / by- og bygdeliv	34
7.1	Verdi	34
7.2	Påvirkning	35
7.3	Konsekvens	36
7.4	Aktuelle avbøtende tiltak	36
8	Naturmangfold	37
8.1	Verdi	37
8.2	Påvirkning	38
8.3	Konsekvens	39
8.4	Avbøtende tiltak	39
9	Kulturarv	40
9.1	Verdi	40
9.2	Påvirkning	41
9.3	Konsekvens	42
9.4	Avbøtende tiltak	42
10	Naturressurser	43
10.1	Verdi	43
10.2	Påvirkning	44
10.3	Konsekvens	44
10.4	Avbøtende tiltak	45
11	Risiko og sårbarhet – skred	46
11.1	Sentrale risikomoment	46
11.2	Konsekvens	47
11.3	Avbøtende tiltak	47
12	Risiko og sårbarhet – flom	48
12.1	Sentrale risikomomenter	48
12.2	Konsekvens	49



12.3	Avbøtende tiltak	49
13	Vurdering av konsekvensene av de tre alternativene	50
13.1	Alternativer vurdert opp mot målsettinger om attraktive by-, kommune- og lokalsentre, inkluderende samfunn og «kortreist hverdag». 50	
13.2	Alternativer vurdert opp mot målsettinger for klima, natur og miljø ..	57
13.3	Alternativer vurdert opp mot: Forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling	60
13.4	Oppsummering og samlet vurdering.....	64
14	Referanser.....	69



1 Innledning

Denne konsekvensutredningen beskriver konsekvenser av forslag til regional plan for senterstruktur og handel i Agder (heretter kalt ny senterstrukturplan) på et overordnet nivå, etter §18 i forskrift om konsekvensutredninger. Konsekvensutredningen belyser kun planens konsekvenser knyttet til det anvendte kunnskapsgrunnlaget, inkludert temakart. Relevante og aktuelle forhold som ikke er belyst i denne konsekvensutredningen, må utredes i forbindelse med påfølgende kommunale planprosesser.

En ny plan for handel og senterstruktur skal bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt mål nr. 11 om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Et samfunn der alle kan delta er et grunnleggende prinsipp i bærekraftsmålene. I tillegg skal planen bidra til å oppnå flere av delmålene i Regionplan Agder 2030, spesielt under satsingsområdet «attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter».

1.1 Virkninger av regionale planer

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er lagt til rette for en sektorovergripende, samfunnsrettet planlegging, med samordning av ulike interesser og hensyn på tvers av sektorer og samfunnsområder. Arealplanleggingen skal ivareta alle legitime, relevante hensyn og avveining mellom disse. For handels- og besøksnæringer innebærer dette både tilrettelegging for og avgrensning for virksomheter. Forskjellige typer handel bidrar til ulike trafikkmengder, og forskjellige innkjøp kan i ulik grad løses med andre transportformer enn personbil. Det er derfor også relevant og legitimt å nyansere mellom forskjellige typer handelsetableringer. Gjeldende regionale planer for handel og senterstruktur i hhv Aust- og Vest-Agder (og de to areal- og transportplanene for arendals- og kristiansandsregionene) er eksempler på dette. Disse angir med regionale planbestemmelser og / eller planretningslinjer hvor handel på et overordnet nivå skal lokaliseres. I hovedtrekk styres detaljhandel inn mot sentrum av eksisterende byer og tettsteder, mens ulike former for plasskrevende handel tillates på mer bilbaserte steder i eksisterende næringsområder eller langs overordnet vegnett.

Regionale planbestemmelser og retningslinjer

En regional planbestemmelse kan bare inneholde forbud om særskilte angitte bygge- eller anleggstiltak. En regional planbestemmelse er rettslig bindende, men kun inntil det vedtas en ny kommuneplan eller reguleringsplan. Dette følger av pbl §8-5. Av



forarbeidende til denne paragrafen, jfr. Ot.prp. 32 (2007-2008), fremgår at en regional planbestemmelse er ment å fungere som et midlertidig forbud mot tiltak for å ivareta den regionale planen frem til kommunen får vedtatt egne planer. Etter kommunen har vedtatt en ny plan, er det ikke lenger behov for den regionale planbestemmelsen. Bestemmelsen har også begrenset virkning til inntil 10 år (med muligheter for forlenging fem år av gangen).

Retningslinjer er retningsgivende for kommunenes planlegging. Disse gjelder i planens levetid, og kan gi grunnlag for innsigelser fra statlige etater og fylkeskommunen til kommunale planer. Hvor godt grunnlag en retningslinje eventuelt gir for innsigelse, er blant annet avhengig av formålet med planen og hvordan retningslinjen er formulert. Om den er formulert som noe som «skal gjøres» som et tydelig påbud, eller som en «retningsgivende anbefaling» med formuleringer som «fortrinnsvis, kan, bør, som hovedregel, der det er hensiktsmessig» osv.

En vesentlig forskjell mellom regionale planbestemmelser og retningslinjer ligger i forvaltningen av disse. Når kommuner ønsker å etablere noe som er i strid med bestemmelser i gjeldene regional plan, må de innhente samtykke fra fylkeskommunen. Hvis det er et tiltak som går imot retningslinjer vil det være kommunene som er primærmyndighet.

Retningslinjer gir ikke samme forutsigbarhet som en juridisk bindende planbestemmelse, men gir mer forutsigbarhet enn om den regionale planen ikke inneholder noen slike føringer. Utover det som følger av den rettslig bindende regionale planbestemmelsen, kan planbeskrivelsen og retningslinjer i større grad benyttes til å utdype hvordan arealer er ønsket brukt. Dette synliggjør også på en bedre måte hva som er gjeldende rammer og føringer fra fylkeskommunens side, som også bidrar til bedre forutsigbarhet og likebehandling i den regionale saksbehandlingen.



2 Metode

Konsekvensutredninger skal beskrive konsekvenser for miljø og samfunn, sammenlignet med et «0-alternativ», som er å regne som en videreføring av dagens tilstand og utvikling. Den skal gi en oversikt over de ulike alternativenes virkninger, og mulighet for å foreslå endringer og/eller avbøtende tiltak der virkningene vurderes ikke å være akseptable.

For regionale planer med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal planbeskrivelsen, ifølge § 4-2 i plan- og bygningsloven, gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn.

Etter kapittel 2 i forskriften om konsekvensutredninger skal regionale planer konsekvensutredes når planene fastsetter rammer for f.eks.:

- næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² og
- utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

Det vurderes at regional plan for senterstruktur og handel vil kreve konsekvensutredning, fordi den

- a) inneholde retningslinjer for senere reguleringer av konkrete tiltak,
- b) inneholde retningslinjer som har betydning for beslutninger om gjennomføring av tiltak

som er nevnt i vedlegg I eller II til forskrift om konsekvensutredninger.

I konsekvensutredningen vil konsekvensene av de ulike alternativenes mål, retningslinjer og eventuelle bestemmelser bli vurdert. Arbeidet vil basere seg på kjent kunnskap. For hvert fagtema i konsekvensutredningen vil det bli gjort verddivurdering og vurderinger av alternativenes påvirkning, konsekvens og konfliktpotensialet. Til slutt blir et sammendrag av de samlede konsekvensene beskrevet.

Konsekvensutredningen har tatt utgangspunkt i målene fra planforslaget og supplert dette med fem fagtemaer. Fagtemaene ser på ikke-prissatte verdier som representerer ulike aspekter ved det naturlige og menneskepåvirkete landskapet jf. Håndbok v712 om konsekvensanalyser fra Statens vegvesen. De fem fagtemaene er:

- Fagtema landskapsbilde representerer «det romlige og visuelle landskapet».
- Fagtema friluftsliv / by- og bygdsliv representerer «landskapet slik folk oppfatter og bruker det».



- Fagtema naturmangfold representerer «det økologiske landskapet».
- Fagtema kulturarv representerer «det kulturhistoriske landskapet».
- Fagtema naturressurser representerer «produksjonslandskapet».

Fagtemaene representerer «det romlige og visuelle landskapet». Det er i denne vurderingen benyttet tre hovedbegreper:

1. Verdi: Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område har i et nasjonalt perspektiv.
2. Påvirkning: Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansesituasjonen (0-alternativet).
3. Konsekvens: Konsekvens framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning.

De fem fagteamene har fått hvert sitt temakart som viser verdier som finnes i regionen. Disse kartene er brukt som illustrasjoner av kunnskapsgrunnlaget til hvert enkelt fagtema.

I tillegg til fagtemaene er det foretatt en vurdering av virkemiddelbruk. Det er da tatt utgangspunkt i gjeldende planer som et «0-alternativ», og ny virkemiddelbruk i alternativet «ny senterstrukturplan» og alternativet «retningslinjer og bestemmelser». Dette sees videre i sammenheng med ønsket utvikling, og formålet med ny senterstrukturplan for Agder. Vurderingen av virkemiddelbruk tar utgangspunkt i de regionale planene, men bildet kompliseres imidlertid av at det er kommuner som i kommuneplaner har formuleringer som også påvirker forståelsen av de regionale planene. Oversikt og juridiske detaljer rundt dette har vi imidlertid ikke funnet å kunne bruke ressurser på.

Vurderinger av de tre alternativene gir et sammenligningsgrunnlag for å vurdere det endelige planforslaget. Det må også tas høyde for at det er forskjell på reelle planer og gjennomføring i praksis, som er opp til kommuner og oppfølging i kommunale planer.

Konsekvensutredningen skal være tilpasset et overordnet regionalt planleggingsnivå. I denne sammenheng oppfattes de to mest anerkjente metodene for konsekvensutredninger, håndbok v 712 fra Statens vegvesen og Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø, for detaljert og ikke helt passende for det regionale nivået. I denne konsekvensutredningen er modellen tilpasset for å vurdere konsekvenser, der det tas utgangspunkt i kvalitative metoder og verbale vurderinger.



3 Beskrivelse «0-alternativet»

«0-alternativet» er en videreføring av de fire gjeldende regionale planene som sier noe om senterstruktur, lokalisering av handel og tjenesteyting. Når det gjelder hvilke regionale føringer som i dag foreligger på Agder, er det viktig å se alle de gjeldende regionale «arealplanene» i sammenheng. «0-alternativet» legger til grunn en videreføring av dagens regionale planer, og en arealutvikling som følger det som ansees som dagens trender på Agder. De fire gjeldende planene som tilhører «0-alternativet» er:

- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003)
- Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (vedtatt 20.10.2015).
- Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (vedtatt juni 2019, omfatter kommunene Arendal, Froland, Grimstad, og Tvedestrand).
- Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (vedtatt 21.06.2023, omfatter kommunene Birkenes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla).

Under følger nærmere beskrivelser av dagens føringer og virkemidler for senterstruktur og handel. Ved en videreføring av 0-alternativet vil dette være gjeldende situasjon.

Gjeldende føringer for regional senterstruktur:

Det foreligger fire regionale planer som definerer regional senterstruktur hver på sin måte. Det er noen likheter, delvis overlapp, men det er også flere forskjeller og noe er tydelig foreldet. Det er også ulike benevnelser og detaljeringsgrad i disse regionale planene.

Et eksempel: Et vedlegg i gjeldende senterstrukturplan for kommuner i tidligere Aust-Agder viser detaljert avgrensning av sentrumssoner for Brokelandsheia, Risør, Tvedestrand, Arendal, Grimstad, Lillesand og for Evje og Hornes. I tillegg er det definerte avgrensninger for regionale handelsområder på Stoa og Sørlandsparken Øst, og byggegrensninger mot E-18 i de tilhørende kommunene. I planbestemmelsens pkt 6. fremgår regler for nærmere avgrensning av sentre. Denne sier «Sentre skal gis en arealavgrensning (sentrumssone) i kommuneplanen som samsvarer med kart og intensjoner i regional plan».

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen er vedtatt i juni 2019¹. Handel og tjenester er naturlig også et sentralt tema i denne planen (jfr. målsettinger under

¹ <https://agderfk.no/f/p1/iaad93b31-f779-44be-ad7b-37ac346b8fb7/regional-areal-og-transportplan-for-arendalsregionen.pdf>



kapittel 7, side 32). Planen inneholder også føringer/retningslinjer for senterstruktur i kommunene (Arendal, Froland, Grimstad og Tvedestrand). I tillegg er det gitt geografisk avgrensning av sentre på kart (på plankartet). Denne avgrensningen er oppgitt å være retningsgivende for byene og kommunesentre. Lokalsentrene er markert med symboler. (jfr. planens retningslinjer pkt. 3.4). Retningslinje sier videre dette «må konkret avgrenses, utdypes og detaljeres» gjennom arealformål i kommunale planer for sentrum.

Forholdet til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, som ble vedtatt i 2015, er ikke omtalt i areal- og transportplan for arendsregionen. Ved avvik vil det være areal- og transportplanen som er gjeldende, fordi den er nyere enn regional plan for senterstruktur i Aust-Agder. Det er dermed pr. i dag føringer i denne planen som i hovedsak gjelder for definisjon av sentre og avgrensninger av sentre for de nevnte kommunene.

Tilsvarende er det den nylig vedtatte regional plan for bolig, areal- og transport i kristiansandsregionen som er førende for regional senterstruktur i de aktuelle kommunene. Utenfor disse byregionene på Agder er det de eldre senterstrukturplaner fra 2003 og 2015, som vil være førende for den regionale senterstrukturen på Agder.

Dette viser at «0-alternativet» innebærer et komplekst system med ulike senterstrukturer, som også innebærer uklarheter for kommunene knyttet til hvilken regional senterstruktur som er gjeldende. Konklusjonen er at 0-alternativet innebærer et krevende, ikke harmonisert og til dels uoversiktlig system for regional senterstruktur på Agder.

Gjeldende føringer, planbestemmelser og retningslinjer for handel:

Oppsummert for «0-alternativet», oppfattes det per i dag å være kommuner i tidligere Vest-Agder som har «de tydeligste» regionale føringene mht til lokalisering av handel. Dette med en tydelig retningslinje i den regionale senterstrukturplanen fra 2003 (som gjelder i planens levetid). I tillegg kommunene Gjerstad og Bygland som vi oppfatter ikke har revidert sine kommuneplaner (arealdelen), og dermed fremdeles synes å omfattes av planbestemmelsen i den regionale senterstrukturplanen for kommuner i tidligere Aust-Agder fra 2015.

Historikk/forklaring:

Kommunene i tidligere Aust-Agder og kommuner i kristiansandsregionen hadde (inntil juni 2023) en tilnærmet lik regional planbestemmelse for temaet handelsvirksomhet i senterstrukturplan for Aust-Agder og i regional plan for Kristiansandsregionen. Denne var som følger:

«Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m², utenfor sentre definert i denne plan».



Senterstrukturplanen for Aust-Agder inneholder også en planbestemmelse med en forbudssone mot etablering av handel langs E18. Kommuner i tidligere Vest-Agder har ikke hatt tilsvarende føringer knyttet til E39, og den delen av E18 som ligger her.

Aust-Agder:

Senterstrukturplanen med regionale planbestemmelser for kommuner i tidligere Aust-Agder er fra 2015. En rask gjennomgang viser at det kun er Gjerstad og Bygland kommuner som ikke har revidert/vedtatt ny arealdel i kommuneplanen etter dette (begge har nå arealdel under revisjon). De andre kommunene har etter vedtak av senterstrukturplanen rullert kommuneplanens arealdel, og flere er nå i gang med ytterligere revisjoner. Det vil si at kommuneplaner har erstattet planbestemmelsene i senterstrukturplanen i de fleste kommunene. Plan og bygningslovens § 8-5 og forarbeidene til denne paragrafen innebærer at en regional planbestemmelse for handel i senterstrukturplanen for kommuner i tidligere Aust-Agder er rettslig bindende kun inntil det vedtas en ny plan (jfr. virkninger kap. 1.1). Bildet kompliseres imidlertid noe av at det er enkelte kommuner i tidligere Aust-Agder som har formuleringer i kommuneplanens arealdel, som er ment å opprettholde planbestemmelser i den regionale senterstrukturplanen.

Vest-Agder:

Alle kommuner i tidligere Vest-Agder har i tilhørende senterstrukturplan retningslinjer, som er ment å styre lokalisering av handel inn mot definerte sentre. Disse er stort sett formulert som anbefalinger. Det er imidlertid én veldig tydelig retningslinje her, som er formulert som en planbestemmelse. Denne sier:

«Det er forbudt å sette i verk utbygging av nye kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 m² eller utvide eksisterende kjøpesentre som medfører at samlet bruksareal overskrider denne arealgrensen».

Samtidig gjøres det en rekke unntak fra denne strenge retningslinjen, f.eks. for handel med plasskrevende varegrupper.

Kommuner i kristiansandsregionen hadde også en regional planbestemmelse for handel i tidligere regional plan for Kristiansandsregionen. Denne ble opphevet ved vedtak av den nye regionale planen for bolig, areal og transport for kristiansandsregionen (vedtatt juni 2023), som ikke inneholder planbestemmelse. Årsak til at denne planbestemmelsen ikke er blitt videreført, er at bestemmelsen er planlagt videreført i denne nye regionale planen for senterstruktur og handel. Den tydelige retningslinjen om handel i eldre regional senterstrukturplan (fra 2003) for kommuner i tidligere Vest-Agder, blir dermed per i dag førende også for kommunene i kristiansandsregionen («0-alternativet»). Det er imidlertid en utfordring at denne planen er så gammel at mange ikke kjenner til denne, eller oppfatter den førende for



dagens virksomhet.

Gjeldende føringer, planbestemmelser og retningslinjer for tjenesteyting:

Oppsummert for «0-alternativet», oppfattes det pr. i dag å være kommuner i tidligere Vest-Agder som har «de tydeligste» regionale føringene mht lokalisering av tjenesteyting, dersom «0-alternativet» skulle videreføres. Dette med en tydelig retningslinje i den regionale senterstrukturplanen fra 2003 (som gjelder i planens levetid). I tillegg kommunene Gjerstad og Bygland som vi oppfatter ikke har revidert sine kommuneplaner (arealdelen), og dermed fremdeles synes å omfattes av planbestemmelsen i den regionale senterstrukturplanen for kommuner i tidligere Aust-Agder fra 2015.

Historikk/forklaring:

Alle kommuner i kristiansandsregionen og i tidligere Aust-Agder hadde inntil revisjon av plan for kristiansandsregionen (juni 2023), en tilnærmet lik regional planbestemmelse for tjenesteyting, med et tydelig forbud mot lokalisering av tjenesteyting utenfor byer og tettsteder:

«Forbud mot lokalisering av tjenesteyting utenfor byer og tettsteder. Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. utenfor regionsentre, kommunesentre eller lokalsentre. Det tillates ikke lokalisert kino utenfor regionsenter eller kommunesentre. Unntatt fra denne bestemmelse er sykehus og utrykningsetater».

Offentlig tjenesteyting er imidlertid inkludert i en litt vagere retningslinje for ABC-prinsippet i regional areal- og transportplan for arendalsregionen (jfr. planens retningslinje pkt. 8.1). Nyere areal- og transportplan for arendalsregionen (2019) gjelder foran eldre senterstrukturplan for Aust-Agder (2015) for de kommunene som er omfattet av areal- og transportplanen. Ut i fra en oversikt synes alle kommunene i tidligere Aust-Agder, unntatt Bygland og Gjerstad kommuner, også å ha revidert kommuneplanens arealdel etter 2015. Planbestemmelsen har da «utspilt sin funksjon» for disse kommunene. Bildet kompliseres imidlertid noe av at det er enkelte kommuner i tidligere Aust-Agder som har formuleringer i kommuneplanens arealdel, som er ment å opprettholde planbestemmelser i senterstrukturplanen.

I bolig-, areal- og transportplanen for kristiansandsregionen er planbestemmelsen for tjenesteyting ikke videreført i påvente av ny senterstrukturplan for Agder. Et tilsvarende tydelig forbud ligger imidlertid i retningslinjene for senterstrukturplan for tidligere Vest-Agder fra 2003:

«Det er forbudt å etablere eller utvide tjenester med høy besøksfrekvens slik som offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og serveringsvirksomhet



utenfor sentrum av by, kommunesenter eller bydels-/lokalsenter. Vinmonopol er å betrakte som offentlig tjenesteyting i denne forbindelse.»

Planbestemmelsen og retningslinjen har lignende ordlyd. Per i dag er det derfor kommuner i tidligere Vest-Agder som synes å ha de strengeste føringene mht til lokalisering av tjenesteyting. Dette i tillegg til Bygland og Gjerstad som har en tilsvarende planbestemmelse å forholde seg til (inntil gjennomført revisjoner av ny arealdel i kommuneplanene).

Nærmere om privat og offentlig tjenesteyting i retningslinje og planbestemmelse:

Gjeldende regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder har en regional planbestemmelse som kun omfatter offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens. Hva som menes med offentlig tjenesteyting er beskrevet gjennom en ikke uttømmende opplisting: «slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv.». I tillegg inneholder bestemmelsen en egen føring om kinoer som sier at det ikke er lov å etablere dette utenfor regionsenter eller kommunesentre. Videre er det presisert at «sykehus og utrykningsetater» er unntatt fra bestemmelsen.

Gjeldende senterstrukturplan for Vest-Agder har retningslinjer som, i motsetning til Aust-Agder planen, omfatter både offentlig og privat tjenesteyting. Det er ikke nærmere presisert hvilke typer tjenester som menes, bortsett fra at det er snakk om tjenester «med høy besøksfrekvens», inkludert kulturtilbud og serveringsvirksomhet, og helt konkret vinmonopol. Retningslinjene gjør unntak for:

- Plasskrevende og andre kultur- og underholdningstilbud som (f.eks. pga. støy og lignende) ikke egner seg i sentrum av by, kommunesenter eller bydelssenter
- Serveringstilbud som er dimensjonert for å betjene kunder, besøkende, arbeidstakere og næringsdrivende innenfor åpningstiden til avlastningssenterets forretninger/virksomheter.
- Offentlig og privat tjenesteyting hvis tilsvarende tilbud allerede er etablert i sentrum av nærmeste by/kommunesenter.
- Øvrige etableringer eller utvidelser av tjenesteyting som er avklart i reguleringsplan som bygger på fylkesdelplanens retningslinjer.

Planformål i gjeldende planer:

De fire regionale planene har formål som er ulikt formulert, men som sier noe om:

- Å styrke eksisterende by- og tettstedssentre.
- Bærekraftig by- og tettstedsutvikling med effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg. (Som også innebærer å unngå unødig byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil).
- Begrense klimagassutslippene.



- Konkurransefortrinn. Mer forutsigbare og markedstilpassede rammevilkår for detaljhandelsnæringen.

Formål er omtalt i ulike settinger i de regionale planene, inkludert i målsetting, retningslinje, planbestemmelser og kombinasjoner av disse.

ABC-prinsippet:

De to senterstrukturplanene i tidligere Aust- og Vest-Agder har ikke retningslinjer som styrer næringsutvikling utover handel og tjenesteyting på Agder. Kommuner i kristiansandsregionen og arendalsregionen har imidlertid dette i de regionale areal- og transportplanene. Både regional areal- og transportplan for kristiansandsregionen og arendalsregionen har som hovedtilnærming ABC – prinsippet, som enkelt forklart er vurderinger av beliggenhet relatert til hvor personintensiv virksomheten er, og hvor mye transport næringen forventes å medføre. I kristiansandsregionen gjelder ABC-prinsippet for alle typer arbeidsplasser. Jfr. planens retningslinjer pkt. 3.1, og krav om mobilitetsplan pkt. 3.2:

.... «Nye industrietableringer bør fortrinnsvis komme i etablerte industriområder eller på frigjorte næringstomter. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge ABC-prinsippet for rett virksomhet på rett plass. Transformasjon og bedre utnyttning av eksisterende arealer skal alltid vurderes før nye arealer reguleres til næring. Det skal begrunnes dersom dette ikke følges opp».

Jfr. pkt. 3.2. Mobilitetsplan.

«Det skal utarbeides en mobilitetsplan for nyetableringer med flere enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA. Mobilitetsplanen beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og identifiserer tiltak for å stimulere til økt sykling gange og kollektivtransport».

I regional areal- og transportplan for arendalsregionen er retningslinjen om bruk av ABC-prinsippet mer generelt utformet: «Som hovedregel skal lokalisering av arbeidsplass- og besøks intensive virksomheter skje i eller så nær bysentrum/kommunesentrum som mulig» (jfr. planens retningslinje pkt. 8.1).

I kristiansandsregionen er det et tydelig krav om mobilitetsplan for alle etableringer med mer enn 50 ansatte. I arendalsregionen er dette bare et «mål om å motivere» til dette, og det sies at mobilitetsplanene ikke skal være et virkemiddel for å styre lokaliseringen (jfr. pkt. 8.2).

På plankart (temakart) for arendalsregionen er konkrete næringsområder markert ut med en sirkel og definert som a-, b- eller c –område. I plan for kristiansandsregionen er det henvist til et tematkart hvor definerte områder er markert og gitt a-, b-, c- og d-



klassifisering.

Begge planene sier i retningslinjene at lokalisering av arbeidsplasser/virksomheter skal følge ABC-prinsippet. ABC-prinsippet er imidlertid i seg selv lite bindende, fordi dette kun er et prinsipp. Markerte ABC-områder på plankart og temakart er også kun anbefalinger. «Som hovedregel», «bør» og «kan» benyttes i omtale av alle områdekategoriene. Plan for kristiansandsregionen har imidlertid tydeligst føringer på at ABC-prinsippet skal legges til grunn i vurderingene, og et tydelig krav om mobilitetsplan.

4 Beskrivelse alternativ «ny senterstrukturplan»

Dette alternativet legger til grunn at senterstrukturplaner for henholdsvis tidligere Aust-Agder (2015) og Vest-Agder (2003) erstattes av en ny regional plan som gjelder for hele Agder. De to regionale planene for kristiansands- og arendalsregionen videreføres. Under følger en nærmere beskrivelse av alternativet, med vekt på forskjeller sammenlignet med «0-alternativet».

4.1 Formålet med planen

Formålet i den nye regionale planen for senterstruktur og handel anses i hovedsak som en videreføring av de punktene som står som formål eller mål i dagens senterstrukturplaner for Aust-Agder og Vest-Agder. Det er imidlertid tydeliggjort at det viktigste formålet med den nye planen er «attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder».

Det nye formålet fremhever at det er ønskelig å utvikle eksisterende sentre i *hele* Agder, og er dermed en bevisst oppfølging av Regionplan Agder 2030 som har som mål å «bruke hele Agder, og sørge for at utviklingen kommer alle deler av Agder til gode». Formålet fremhever i tillegg at planen ikke bare tar for seg de store sentrene, men også små lokalsentre i hele fylket.

Sammenlignet med de gjeldende senterstrukturplanene for de to gamle fylkene fremhever den nye regionale planen i større grad de tre dimensjonene av en bærekraftig utvikling:

- den sosiale dimensjonen ved å nevne sentrenes betydning som «sosiale og inkluderende møteplasser», betydningen av å lokalisere handel og viktige tjenester slik at de er tilgjengelige for alle, og målet om et mer inkluderende



samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved å støtte opp om at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål,

- den miljømessige dimensjonen ved å ta inn målet om å minimere naturinngrep og tap av jordbruksarealer, samtidig ved at målet om å redusere klimagassutslipp er videreført,
- den økonomiske dimensjonen ved å ta inn et nytt punkt om forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringslivet i Agder, samt at de eksisterende by-, kommune- og lokalsentrene i Agder skal styrkes som arenaer for handel og tjenesteyting.

Formålet i det nye planforslaget anses med dette å ivareta nyere nasjonale føringer og forventninger til regional planlegging på en god måte.

4.2 Planens virkning

En ny regional plan for hele Agder vil bidra til en forenkling av dagens plansystem på regionalt nivå. Det vil gjøre det enklere for kommuner og for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling å forholde seg til hva de må ta hensyn til i sin planlegging.

Det nye planforslaget inneholder kun retningslinjer og presiserer at de regionale planbestemmelsene i regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder fra 2015 oppheves. Dermed blir det en lik behandling av alle kommuner i Agder.

Det presiseres også at retningslinjene i planen skal sees på som retningsgivende for kommunenes arealplanlegging, men at de ikke gir grunnlag for å fremme innsigelser. Intensjonen er dermed klargjort dithen at planen skal brukes som et retningsgivende istedenfor et juridisk bindende styringsdokument.

4.3 Retningslinjer om senterstruktur i Agder

Status pr. i dag er at for kristiansandsregionen og arendalsregionen fremgår gjeldende senterstruktur i tilhørende (bolig-,) areal- og transportplaner. Disse «overstyrer» de eldre senterstrukturplanene. Utenfor disse to byregionene er det de eldre senterstrukturplanene som gjelder når det gjelder definering av regional senterstruktur.

I det nye forslaget til regional plan for senterstruktur og handel i Agder legges det opp til følgende senterstruktur:



- 2 regionsentre (Kvadraturen med randsoner i Kristiansand, og Arendal sentrum)
- 23 kommunesentre
- 5 bydelssentre (alle i Kristiansand)
- 96 lokalsentre
- 8 handelsområder

I senterstrukturplanen for Aust-Agder er det nevnt ett regionsenter, 14 kommunesentre, 13 lokalsentre og to handelsområder (totalt 30 steder i senterstrukturen).

I senterstrukturplanen for Vest-Agder er det nevnt ett «landsdels- og fylkessenter», ett «landsdelssenter for handel og service / avlastningssenter for Kristiansand», 8 «regionsentre, større kommunesentre og bydelssentre i Kristiansand», og 8 «øvrige kommunesentre» (totalt 18 steder i senterstrukturen).

Med totalt 134 steder i senterstrukturen i den nye planen er dette en betydelig økning av antall sentre i forhold til dagens regionale planer for senterstruktur.

Det er følgende grunner til den endrete senterstrukturen:

- Å øke antall sentre er en direkte konsekvens av formålet med planen, som også har som mål å styrke de mindre sentrene i hele Agder.
- Det er vokst frem flere steder som har fått sentrumsfunksjoner i årene etter at de gjeldende regionale planene ble vedtatt.

Ny senterstruktur i denne planen samsvarer med senterstruktur i gjeldende regional plan for bolig-, areal- og transport for kristiansandsregionen. Eneste forskjell er at lokal- og bygdesentre omtales som én kategori i dette nye planforslaget.

I forhold til areal- og transportplanen for arendalsregionen har den nye regionale planen for senterstruktur i hovedsak andre betegnelser, mens antall steder i senterstrukturen er tilnærmet helt likt. Enkelte steder er nye, f.eks. handelsområdet på Grenstøl i Tvedestrand kommune.

I motsetning til de gjeldende senterstrukturplanene for Aust-Agder og Vest-Agder inneholder ikke forslaget til ny senterstrukturplan for Agder en detaljert avgrensning av sentrumsområdene. Den konkrete avgrensningen av sentrumsområdene overlates nå til kommunene. Det er lagt inn en egen retningslinje i planforslaget som beskriver nærmere hvordan kommunene skal gjøre dette.



4.4 Retningslinje om avgrensning av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer

Denne retningslinjen gjelder fastsettelse av og nærmere dimensjonering og avgrensning av regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre og handelsområder i kommunale planer. Som tidligere beskrevet i kapittel 4.3, foreslår den nye regionale planen for senterstruktur ikke lenger en konkret avgrensning av sentrumsområdene på kart, slik det er tilfelle for dagens senterstrukturplaner for Aust-Agder og Vest-Agder.

Retningslinjen presiserer at avgrensningen skal skje i samsvar med intensjonene i denne planen. Den presiserer også at avgrensningen må skje gjennom arealformål som tillater etablering av detaljhandel og tjenesteyting. Avgrensningen skal fortrinnsvis skje i kommuneplanens arealdel eller i en kommunedelplan, slik at kommunene kan se sine sentre i sammenheng og på et overordnet nivå. Men det er også tillatt at endringer og avgrensninger kan skje i en områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan.

Retningslinjen gir kommunene stor fleksibilitet når det gjelder avgrensningen. Tanken bak dette er at det skal være en overkommelig oppgave for kommunene med ulik størrelse og plankapasitet å foreta avgrensningene så fort som mulig. Enkelte kommuner vil allerede ha foretatt en fullstendig eller delvis avgrensning av sine sentrumsområder og trenger derfor ikke å gjøre dette en gang til.

4.5 Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange

Denne retningslinjen er tatt inn for å imøtekomme formålet med planen, som gjelder at handel og viktige tjenester skal være lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle. I tillegg og at det skal tilrettelegges for at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål. For å oppnå et mer inkluderende samfunn er det viktig at befolkningen ikke trenger å være avhengig av bil for å komme seg dit de skal.

Retningslinjen sier at alle sentre og handelsområder i planen, bør ha god og universelt utformet kollektivdekning, være tilknyttet overordnet sykkelvegnett og ha et godt utformet og trygt transportnett for gående. For handelsområder presiseres det at bebyggelsen planlegges og utformes slik at ulike enheter så langt som mulig, kan nås til fots uten å måtte forflytte seg med bil.



4.6 Retningslinje om arealeffektivitet

For å unngå at det stadig tas i bruk nye områder for handel og tjenestevirksomheter, er det viktig å utnytte allerede bebygde arealene så godt som mulig. Retningslinjen skal bidra til at det planlegges for høy arealutnyttelse, blant annet ved å legge til rette for bygging i høyden og på parkeringsplasser. Det står også i retningslinjen at det ved etablering av flere bedrifter i samme område skal vurderes å samordne infrastruktur og sambruk av parkeringsarealer. Dette er noe som fram til nå i alt for liten grad er blitt fulgt opp. Handelsområder utenfor sentrene kjennetegnes typisk av svært høyt arealforbruk og overdimensjonering av parkeringsarealer.

4.7 Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer

Agder kjennetegnes av verneverdig bebyggelse i de historiske bysentrene. Den historiske bebyggelsen skaper et lokalt særpreg, stedsidentitet og bidrar til attraktivitet. Når det står i formålet til den regionale planen for senterstruktur og handel at den skal skape attraktivitet, vurderes det som viktig å ha en egen retningslinje som sier noe om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer.

Planen skal legge til rette for et bredt utvalg av forretninger og tjenester i sentrene. For å bevare stedenes attraktivitet er det imidlertid viktig at etablering og utvidelse av detaljhandel og tjenestevirksomhet tilpasses stedets omgivelser, egenart og bygningsmiljø. Derfor presiseres det i retningslinjen at byggetiltak må innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre kulturmiljøenes verdier. Det er ønskelig å kunne etablere ulike handelskonsepter i de historiske bysentra, og her bør en se på om en kan benytte eksisterende bygningsmasse.

4.8 Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)

ABC-prinsippet, også kjent som prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», er et internasjonalt anerkjent og brukt planleggingsprinsipp. Det vurderes som viktig å ha dette prinsippet som en egen retningslinje i den regionale planen. Prinsippet sier at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter, herunder handel og service, som hovedregel skal lokaliseres så nær by- / kommunesentrum som mulig, med god kollektivtilgjengelighet, mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, lav parkeringsdekning med bil og høy med sykkel. Retningslinjen presiserer at etablering av detaljhandel og tjenesteyting langs europavei generelt strider mot dette prinsippet og derfor bør unngås.



4.9 Definisjoner og begrepsavklaringer

Planens kapittel med retningslinjer og regional planbestemmelse inneholder et eget avsnitt om definisjoner og begrepsavklaringer. Dette kom opp som et sterkt ønske spesielt fra kommunene allerede tidlig i planprosessen. For bedre forståelse av planen er det derfor lagt vekt på å definere alle viktige begrep som står i retningslinjene.

5 Beskrivelse alternativet «retningslinjer og bestemmelser»

Dette alternativet er likt alternativet «ny senterstrukturplan», men inneholder i tillegg til retningslinjer også regionale planbestemmelser for lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. I tillegg inneholder den retningslinjer som skal benyttes ved avvik fra planbestemmelsen. Under følger en beskrivelse av alternativet «retningslinjer og bestemmelser», med vekt på forskjeller sammenlignet med alternativet «ny senterstrukturplan».

5.1 Formålet med planen

Likt som i alternativet «ny senterstrukturplan».

5.2 Planens virkning

Regional planbestemmelse om lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet er juridisk bindende, jf. § 8-5 i plan- og bygningsloven. Det betyr at det ikke er lov å foreta arealbruksendringer som er i strid med bestemmelsen i planen, uten samtykke fra fylkeskommunen.

Regional planbestemmelse gjelder foran tidligere vedtatte kommunale planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel), der det eventuelt er motstrid, jf. § 1-5 i plan- og bygningsloven, med mindre det er nevnt noe annet i den regionale planen. Bestemmelsen i planen har ikke tilbakevirkende kraft i tilfeller hvor det allerede foreligger byggetillatelse eller rammetillatelse.

Regional planbestemmelse er et midlertidig forbud mot tiltak for å ivareta den regionale planen. Planbestemmelsen skal hindre uønskede utbygginger inntil det



foreligger avklaring av arealbruken gjennom nærmere planlegging. Regional planbestemmelse gjelder ikke lenger når denne er erstattet av oppdatert kommune- eller reguleringsplan. Nyere kommunale arealplaner som blir vedtatt med endelig virkning etter at regional planbestemmelsene er tredd i kraft, skal ivareta de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet.

Bestemmelsen har en varighet på inntil 10 år, men kan, etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner, forlenges med fem år av gangen.

Regional planbestemmelse i den nye planen erstatter tilsvarende bestemmelser i regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder fra 2015.

Retningslinjene i den regionale planen er, i motsetning til bestemmelsen, retningsgivende for den kommunale planleggingen og ikke juridisk bindende. De vil imidlertid kunne brukes som grunnlag for regionale og statlige etater til å fremme innsigelse, dersom nye planforslag er i strid med retningslinjene.

5.3 Retningslinjer om senterstruktur i Agder

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.3) med følgende forskjell:

- Det presiseres at nyetablering av tjenesteyting, slik det er definert i regional planbestemmelse og i avsnittet om definisjoner og begrepsavklaringer i planen, ikke er tillatt i handelsområder.
- Det er 7 istedenfor 8 handelsområder. Konkret er det næringsområdet Grenstøl i Tvedestrand kommune som ikke er med i dette alternativet. Grunnen for dette er at området ikke er satt av til handels-/forretningsformål i gjeldende kommunale planer.
- Gjennom «skal» istedenfor «bør»-formuleringer er det lagt sterkere føringer for handelsområder:
 - «Kommunene *skal* gjennom sine planer fastsette krav om minste tillatte enhetsstørrelse i handelsområder.»
 - «Det *skal* også legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, både til og i handelsområdene.»

5.4 Regional planbestemmelse for lokalisering av detaljhandel



Dette alternativet inneholder en regional planbestemmelse for lokalisering av detaljhandel. Virkningen av en regional planbestemmelse er beskrevet tidligere i dette dokumentet (kap. 1.1). 17 av dagens 25 kommuner i Agder (alle 15 kommuner i tidligere Aust-Agder, pluss Kristiansand kommune og Vennesla kommune) er eller har vært berørt av en regional planbestemmelse. Åtte kommuner (alle seks kommuner i lister regionen, pluss Lindesnes kommune og Åseral kommune), er berørt av en tilsvarende tydelige retningslinjer om handel.

Regional planbestemmelse i dette planalternativet er endret i forhold til regional planbestemmelse i dagens senterstrukturplan for Aust-Agder. Konkret er følgende formulering vurdert:

Nyetablering av detaljhandelsvirksomhet er bare tillatt i regionsentre, kommunesentre, bydelsentre, lokalsentre og i handelsområder som er definert i regional plan for senterstruktur og handel i Agder. Nærmere dimensjonering og avgrensing fastsettes i kommunale planer, i samsvar med formålet og retningslinjene i regional plan for senterstruktur og handel.

Unntak fra denne bestemmelsen:

- *Dagligvarebutikker med hovedvekt på salg av mat- og drikkevarer til en maksimal enhetsstørrelse på 1.300 m² bruksareal kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, i grendeområder og på reiselivsdestinasjoner.*
- *Øvrig detaljhandel, inkludert gårdsutsalg, med inntil 1.000 m² samlet bruksareal i et område kan tillates utenfor de nevnte sentrene og handelsområdene i denne planen.*

Den nye planbestemmelsen er betydelig kortere sammenlignet med gjeldende planbestemmelse for Aust-Agder. Det har vært et mål å rendyrke det som etter loven skal være innhold i en regional planbestemmelse: et midlertidig forbud mot særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak. Mesteparten av det som står i dagens planbestemmelse for Aust-Agder er derfor flyttet til mål og retningslinjer i dette planalternativet: Det innebærer især formålet og senterstrukturen, men også andre elementer som krav til dokumentasjon og definisjoner.

Bestemmelsen i dette alternativet gjelder nå kun nyetablering og ikke lenger også utvidelse av handelsvirksomhet. Dette forutsetter at utvidelsen er innenfor gjeldende planers rammer. I dette alternativet ble det vurdert at det viktigste er å hindre etablering av ny handelsvirksomhet som er i strid med regional plan. Det som allerede er etablert kan en ikke gjøre noe med, og det er vurdert at det ikke vil ha like store negative konsekvenser om eksisterende handelsvirksomhet, som ligger



«feilplassert» i henhold til den regionale planen, ønsker å utvide bruksarealet sitt. I tillegg ville det kunne skape mye unødvendig byråkrati og samtykkebehandling om en opprettholder bestemmelsen som også gjelder utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet.

Den nye regionale planen for senterstruktur inneholder nå kun en kartframstilling der sentrene er tegnet inn med en punktsignatur. Det fremgår ikke lenger en konkret avgrensning av sentrene på kart, slik det er tilfelle for dagens senterstrukturplaner for Aust-Agder og Vest-Agder. Dette begrunnes i hovedsak med at det i begge de gjeldende senterstrukturplanene har vært intensjonen at kommunene konkret skal avgrense sentrumssonene med endelig virkning i sine planer. Kartframstillingen i den regionale planen vil fort kunne bli utdatert og skape unødvendig forvirring i etterkant når det gjelder hvilke konkrete geografisk grenser som gjelder. Det viktigste er at kommunene avgrenser sine by-, kommune-, bydels-, lokalsentre og handelsområder på en hensiktsmessig måte i sine kommunale planer, i samsvar med formålet og retningslinjene i den regionale planen.

I bestemmelsen i Aust-Agder senterstrukturen er det et generelt unntak for handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m², som kan tillates utenfor sentrene definert i regional plan. Hovedgrunnen til akkurat denne grensen er historisk betinget, og kommer fra tiden da den rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder tredde i kraft. Sett med dagens kunnskap, bør det ikke lenger tillates etablering av handelsvirksomhet opptil 3.000 m² hvor som helst i Agder. Dette vil ikke bidra til å oppnå målene i denne regionale planen. 3.000 m² handel vurderes som mye, og plassert på feil sted vil det kunne bidra til å svekke by-, kommune- eller lokalsentre i nærheten, og medføre til økt byspredning og økt biltrafikk. Når handel i denne størrelsesordningen plasseres i nærheten av grensen til en nabokommune, vil dette kunne påvirke nærmeste senter i denne nabokommunen negativt. Unntaket for handel inntil 3.000 m² er derfor fjernet i dette planalternativet.

Det finnes 7814 gjeldende, digitale reguleringsplaner i Agder (ifølge grunnlaget til arealregnskapet i Agder). I tillegg finnes et ukjent antall analoge planer. Det vil være en enormt ressurskrevende oppgave å gjennomgå alle. Eneste mulighet til å sikre seg mot at det ikke dukker opp uønskete handelsetableringer er at den regionale planen har regional planbestemmelse. Det er kun planbestemmelser som kan gjelde foran allerede vedtatte kommunale planer. Retningslinjer kan kun hindre uønskete etableringer i nye planer som fremmes.



For at en regional plan skal gi nødvendig fleksibilitet vil det som regel være nødvendig med noen unntak fra en regional planbestemmelse. I forslaget til den nye regionale planbestemmelsen er det derfor gjort følgende unntak:

- Dagligvarebutikker med hovedvekt på salg av mat- og drikkevarer til en maksimal enhetsstørrelse på 1.300 m² bruksareal kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, i grendeområder og på reiselivsdestinasjoner. Unntaket for dagligvarer er gjort med tanke på at det viktigste er at befolkningen har et dagligvaretilbud nærmest mulig der de bor. Det vil ikke alltid være i sentrum av nærmeste by-, bydels-, kommune- eller lokalsenter. Unntaket for dagligvarebutikker i boligområder og grendeområder er med andre ord gjort med tanke tilgjengeligheten for lokalbefolkningen. I tillegg er det tillatt å etablere slike butikker på reiselivsdestinasjoner, noe som er gjort spesielt med tanke på større konsentrasjoner av fritidsboliger. Slike områder blir ikke definert som sentre i dette planalternativet, men det kan likevel være fornuftig å kunne etablere dagligvarebutikker der, slik at de som oppholder seg i disse områdene har et tilbud for å dekke sine behov for dagligvarer. Den maksimale enhetsstørrelsen på 1.300 m² bruksareal er satt for å sikre at dagligvaretilbudet ikke blir overdimensjonert i forhold til det lokale behovet, og for at de ikke utkonkurrerer dagligvaretilbudet i nærmeste senter. I tillegg er det presisert at butikkene må ha hovedvekt på salg av mat- og drikkevarer for å unngå at unntaket benyttes for handelskonsepter som i hovedsak selger andre typer varer enn mat og drikke.
- Øvrig detaljhandel, inkludert gårdsutsalg, med inntil 1000 m² samlet bruksareal i et område kan tillates utenfor de nevnte sentrene og handelsområdene i denne planen. Dette unntaket foreslås for å gi mulighet for små handelsetableringer utenfor senterstrukturen, som ikke svekker etablerte sentre i nærheten, og som av ulike grunner kan være fornuftig å ha på et konkret lokalt sted. Detaljhandel under 1.000 m² samlet bruksareal vurderes å ha tilstrekkelig lav risiko for å svekke tilbudet i nærmeste senter.

Forbudet mot handelsetableringer langs E18, slik det står i dagens senterstrukturplan for Aust-Agder, foreslås å tas ut. Det ble i dette alternativet vurdert om et slikt forbud skulle innføres for hele Agder, det vil si langs hele E18 og E39. Konklusjonen ble at de foreslåtte bestemmelsene og retningslinjene i det dette planalternativet forventes å gi tilstrekkelig styring for å hindre handelsetablering langs europavei. Dette begrunnes med at det står i forslag til bestemmelsen at nyetablering av handel kun er tillatt i regionsentre, kommunesentre, bydelsentre, lokalsentre og i handelsområder som er definert i planen. Dette utelukker handelsetablering de aller fleste steder langs europavei. Med unntaket beskrevet over vil det i teorien være mulig å etablere handel opp til 1.000 m² samlet bruksareal langs europavei. For å unngå at dette utnyttet for handelsetableringer som strider mot formålet i planen foreslås en ny



retningslinje om ABC-prinsippet. I denne er det presisert at etablering av handel langs europavei generelt strider mot dette prinsippet og derfor skal unngås.

5.5 Regional planbestemmelse for lokalisering av besøksintensiv tjenestevirksomhet

Dette alternativet inneholder en regional planbestemmelse for lokalisering av besøksintensiv tjenestevirksomhet. Virkningen av en regional planbestemmelse er beskrevet tidligere i dette dokumentet (kap. 1.1). 17 av dagens 25 kommuner i Agder (alle 15 kommuner i tidligere Aust-Agder, pluss Kristiansand kommune og Vennesla kommune) er eller har vært berørt av en regional planbestemmelse. Åtte kommuner (alle seks kommuner i lister regionen, pluss Lindesnes kommune og Åseral kommune), er berørt av en tilsvarende tydelige retningslinjer om handel.

Regional planbestemmelse i dette planalternativet er endret i forhold til regional planbestemmelse i dagens senterstrukturplan for Aust-Agder. Konkret er følgende formulering vurdert:

Nyetablering av offentlig eller privat tjenestevirksomhet med høy besøksfrekvens, slik det er definert under, er bare tillatt i regionsentre, kommunesentre, bydelssentre og lokalsentre som er definert i regional plan for senterstruktur og handel i Agder. Nærmere dimensjonering og avgrensing fastsettes i kommunale planer, i samsvar med formålet og retningslinjene i regional plan for senterstruktur og handel.

Bestemmelsen omfatter følgende typer tjenesteyting (listen er uttømmende):

- *kino, kulturhus, scenekunst, kulturtilbud*
- *offentlig tjenesteyting som bibliotek, kommuneadministrasjon, NAV-tjenester, publikumsrettete polititjenester*
- *offentlige utdanningsinstitusjoner med et regionalt nedslagsfelt som universitet, høyskoler og videregående skoler*
- *helsetjenester som sykehus, lege- eller tannlegekontor eller – klinikker, fysioterapi*
- *restauranter og kafeer*

Unntak fra denne bestemmelsen:

Serveringsvirksomhet kan unntaksvis tillates i forbindelse med gårdsutsalg, på reiselivsdestinasjoner, i kjøpesentre slik de er definert [i retningslinjen om definisjoner og begrepsavklaringer] i denne planen, og som del av et vegserviceanlegg.



Forslag til ny bestemmelse omfatter både offentlig og privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens. Det er presisert med en uttømmende liste hvilke typer tjenester som er omfattet av planbestemmelsen. Disse er kun tillatt etablert i regionsentre, kommunesentre, bydelssentre og lokalsentre som er nevnt i planen, det vil si ikke i handelsområder.

Innretningen av denne bestemmelsen er på denne måten bedre presisert og lettere å følge opp sammenlignet med de gjeldende regionale planene for Aust-Agder og Vest-Agder. Det ble vurdert at unntaket for sykehuset og utrykningsetater, som står i gjeldende planbestemmelse for Aust-Agder, ikke er hensiktsmessig med tanke på formålet med planen. Både sykehus og publikumsrettete polititjenester (f.eks. passkontor) kan og bør ligge i sentrene, ikke utenfor. Utrykningsdelen av politiet derimot, men også brannstasjon, som ikke er tjenester som genererer besøk, kan ligge utenfor sentrene der det er hensiktsmessig. De er derfor ikke omfattet av bestemmelsen.

Når det gjelder unntaket for restauranter og kafeer så er hovedinnretningen i dette planalternativet at disse bør lokaliseres i sentrene. Det kan imidlertid være gode grunner at slik serveringsvirksomhet unntaksvis kan lokaliseres andre steder, nærmere sagt i forbindelse med gårdsutsalg, på reiselivsdestinasjoner, i kjøpesentre, og som del av et vegserviceanlegg. På dette punktet ble det derfor vurdert at dette planalternativet bør tillate en viss fleksibilitet.

Bestemmelsen i dette planalternativet gjelder nå kun nyetablering og ikke lenger også utvidelse av tjenesteyting med høy besøksfrekvens. Det ble vurdert at der viktigste er å hindre etablering av ny tjenestevirksomhet som er i strid med regional plan. Det som allerede er etablert kan en ikke gjøre noe med, og det ble vurdert at det ikke vil ha store negative konsekvenser om eksisterende tjenestevirksomhet, som ligger «feilplassert» med hensyn til den regionale planen, ønsker å utvide bruksarealet sitt. Forutsatt at dette er i samsvar med en gjeldende plan. I tillegg ville det kunne skape mye unødvendig byråkrati og samtykkebehandling om en opprettholder bestemmelsen som også gjelder utvidelse av tjenestevirksomhet. Et konkret eksempel er politihuset på Stoa i Arendal som er lokalisert feil både med hensyn til nasjonale føringer og med hensyn til dette planalternativet. Det vil være uhenktsmessig å kreve samtykkebehandling for en eventuell framtidig utvidelse av det. Allerede en utvidelse på én m² ville utløse samtykkebehandling, om bestemmelsen også ville gjelde utvidelse av eksisterende tjenestevirksomhet på «feil sted».



5.6 Retningslinje om avgrensning av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer

Ingen vesentlige forskjell i forhold til alternativet «ny senterstrukturplan».

5.7 Retningslinjer ved avvik fra planbestemmelsen

Dette planalternativet med regional planbestemmelse skal ikke være så rigid at det vil være helt umulig for kommunene å lokalisere handelsvirksomhet i strid med bestemmelsene i planen. Denne retningslinjen presiserer hva kommunene kan gjøre når de ønsker å etablere virksomhet som er i strid med de regionale planbestemmelsene.

Del 1 av retningslinjen handler om avklaring i kommunale planer. Følgende formulering er vurdert:

Hvis kommunene ønsker å etablere eller utvide virksomhet som er i strid med bestemmelsen i denne planen, skal dette avklares gjennom revisjon av kommunale planer, fortrinnsvis gjennom kommuneplanens arealdel. Konsekvensene for denne planens formål og intensjoner skal utredes.

Bakgrunnen for denne formuleringen er at det er ønskelig at etablering av nye områder for handel og tjenesteyting ikke skal skje tilfeldig og basert på enkeltinitiativ, men at kommunene fortrinnsvis skal vurdere slike etableringer gjennom overordnede planprosesser som ser hele kommunen under ett. Ved at det står «fortrinnsvis» er det likevel åpnet for at kommunen unntaksvis kan foreta avklaringen gjennom andre kommunale planer.

Kommunene skal i forbindelse med avklaringene i kommunale planer utrede konsekvensene som en nyetablering eller utvidelse vil ha for formålet og intensjonene i den regionale planen.

Del 2 av retningslinjen beskriver samtykkebehandling som må gjennomføres når en kommune ønsker å gjennomføre et byggetiltak som er i strid med bestemmelsene i den regionale planen, og som ikke er avklart gjennom en kommunal planprosess som beskrevet i del 1 av retningslinjen. Retningslinjen om samtykkebehandling har sitt grunnlag i § 8-5, fjerde ledd i plan- og bygningsloven.

Følgende formulering er vurdert:



Iverksettelse av enkelttiltak som ikke er avklart slik som beskrevet i [retningslinjen om avgrensning av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer], og som er i strid med bestemmelsen i denne planen, krever samtykke fra regional planmyndighet, etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner, jf. plan- og bygningslovens § 8-5.

Vedtak om samtykke er et enkeltvedtak som kan påklages. I slike saker vil fylkesutvalget være underinstans, mens Kommunaldepartementet er klageinstans.

Del 3 av retningslinjen lister opp krav til kunnskapsgrunnlag når en kommune ønsker å etablere handel eller tjenesteyting som er i strid med den regionale planen. Denne konkrete listen er tatt inn med bakgrunn i erfaringen med gjeldende regional plan for senterstruktur i Aust-Agder. Denne har et lignende avsnitt om «krav til dokumentasjon», som står under selve regionale planbestemmelsen. Ifølge tilbakemeldingene fra kommunene er det ikke tydelig nok formulert hva det er konkret som den regionale planen krever. Derfor er dette konkretisert i retningslinjen i den nye planen.

Følgende formulering er vurdert:

Ved revisjon av kommunale planer etter [retningslinjen om avklaring i kommunale planer], der nye områder for detaljhandel eller nye områder for besøksintensiv tjenestevirksomhet blir tema, eller ved søknad om samtykke etter [retningslinjen om samtykkebehandling] i denne planen, skal det utarbeides et kunnskapsgrunnlag med følgende innhold:

- *Systematisk vurdering av alternativ lokalisering, der også potensiale for høyere arealutnyttelse eller transformasjon i eksisterende sentre og handelsområder skal undersøkes*
- *Handelsbalansen i kommunen / området og vurdering av behov for økt areal til detaljhandel eller tjenestevirksomhet*
- *Definering av tiltakets handelsomland*
- *Handelsanalyser som viser eksisterende og framtidig omsetning i handelsomland*
- *Befolkningsframskriving i handelsomlandet i 20 år ut fra SSB sin middelprognose og justert etter planlagt boligbygging*
- *Tiltakets bruksareal i forhold til samlet bruksareal for handel innenfor eksisterende sentre*
- *Konsekvenser for eksisterende sentre i samme kommune og i*



nabokommuner

- *Konsekvenser for klimagassutslipp*
- *En trafikkanalyse som belyser trafikale konsekvenser av den planlagte handelsetableringen, slik som transportmengde, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivdekning, trafiksikkerhet, kapasitet i vegnettet og miljøvirkninger av økt trafikk.*

Kunnskapsgrunnlaget kan tilpasses etter dialog med regional planmyndighet. Regional planmyndighet vektlegger lokal situasjon og plankapasitet.

Punktlisten med de konkrete kravene til kunnskapsgrunnlag ved avvik fra den regionale planen kan virke omfattende. I gjennomføringen av planen må det evalueres hvordan den fungerer. Avhengig av størrelsen på etableringen som er i strid med den regionale planen, kan det vise seg at det ikke er nødvendig at kunnskapsgrunnlaget tar for seg samtlige punkter. Kravene kan også være vanskelig å imøtekomme for alle kommuner. Derfor er retningslinjen på slutten supplert med to setninger som presiserer at kunnskapsgrunnlaget kan tilpasses etter dialog med fylkeskommunen, og at fylkeskommunen vektlegger lokal situasjon og plankapasitet.

I tillegg foreslås det å ta inn et eget punkt i handlingsprogrammet til planen der fylkeskommunen ved behov kan bistå kommunene med handelsanalyser, eventuelt gjennom utarbeidelse av en veileder eller en mal.

5.8 Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.5) med følgende forskjell:

«Skal» istedenfor «bør»-formulering vedrørende følgende:

«Regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre og handelsområder skal ha god og universelt utformet kollektivdekning, være tilknyttet overordnet sykkelvegnett og ha et godt utformet og trygt transportnett for gående.»

5.9 Retningslinje om arealeffektivitet

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.6).



5.10 Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.7).

5.11 Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.8) med følgende forskjell:

«Skal» istedenfor «bør»-formulering:

- «Ved lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet skal kommunene legge til grunn prinsippet om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet, (...).»
- «Etablering av detaljhandel og tjenesteyting langs europavei strider generelt mot dette prinsippet og skal derfor unngås.»

5.12 Definisjoner og begrepsavklaringer

Lik som i alternativet «ny senterstrukturplan» (kap. 4.9).



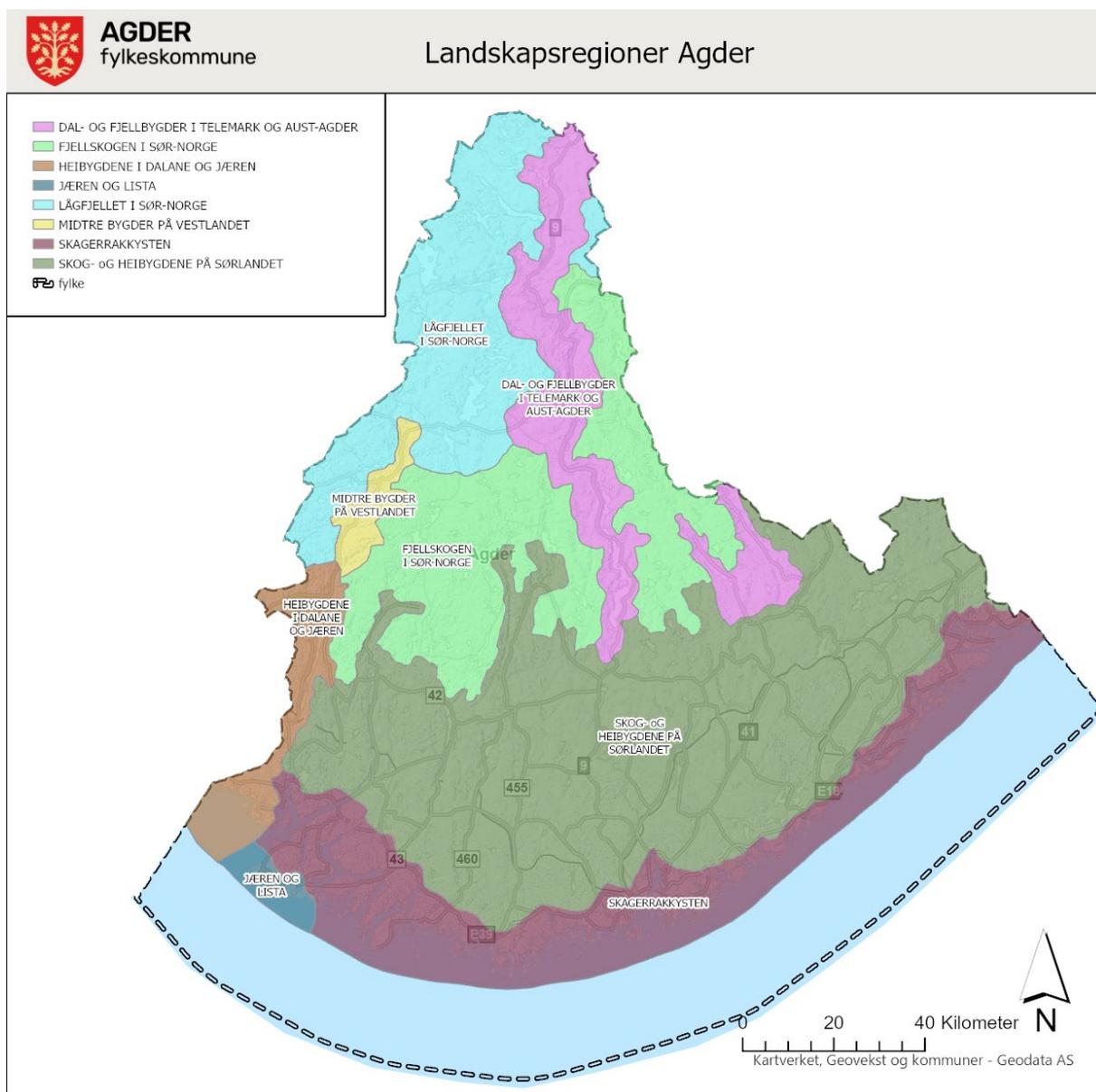
6 Landskapsbildet

6.1 Verdi

Agder er delt inn i åtte landskapsregioner. Landskapet har preget bosettingsmønsteret i regionen hvor flest er bosatt på kysten og i dalførene. Den lange kyststrekningen mot Nordsjøen og Skagerrak er preget av skjærgård med øyer, holmer og lune vikene. Langs kysten i øst finner man store sund og en lun lei langs fastlandet. Særlig vest for Lindesnes er kyststrekningen preget av svaberg og bratte berg som stuper brått ned i sjøen. Listahalvøya skiller seg ut med et flatt morenelandskap uten skjærgård, og har likhetstrekk med Jæren. Den lange kystlinjen, vendt mot utlandet, har preget mye av landsdelens historie.

Agder har også mange dalføre, med heiene imellom. Hoveddalførene sprer seg i en vifteform fra høyfjellet i nord og ut til den langstrakte kyststrekningen. På indre Agder er det et mylder av småkuperte heier, bergskjær, myrer, tjern og vann. I øst møter landsdelen de østnorske skogsbygdene i Telemark. I vest går landsdelen over i en vestnorsk landskapstype mot Rogaland. Fjellområdene i nord med Setesdal Vesthei og Setesdal Austhei er del av en sørnorsk fjellheim og grenser mot Hardangervidda.

Landsdelen ligger i et grunnfjellsområde som domineres av gneis og granitt som forvitrer sent og gir et surt jordsmonn. Landhevingen etter istiden var ikke stor på Agder. Det er flere større endemorener der den mest markerte kan følges fra Tromlingene i øst til osen av Sirdalsvatnet i vest. På heiene er det lite moreneavsetninger, mens det i dalførene finnes større bre- og elveavsetninger.



Figur 1: Kartillustrasjon som viser landskapsregionene

6.2 Påvirkning

Arealbruken vår påvirker landskapsbildet. Befolkningsvekst eller befolkningsnedgang er den viktigste drivkraften for endringer i landskapet. Sammen med befolkningsutviklingen vil den økonomiske utviklingen være avgjørende for videre utbygging og nybygging i regionen. Stor befolkningsvekst og økonomisk vekst vil føre til større press på uberørte landskap enn i dag.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder legger opp til å skape attraktivitet, liv og arbeidsplasser i de eksisterende sentrene i regionen slik at arealbeslaget til ny bebyggelse og infrastruktur begrenses.



6.3 Konsekvens

Samlet sett vil virkningene for landskapet å bli små, og overveiende positive dersom sentrene blir tydeligere avgrenset og hoveddelen av veksten konsentreres til disse. Dersom det åpnes for å utvikle områder utenfor senterstrukturen, vurderes de negative virkningene for landskapet å bli betydelige. Større næringsområder vil kunne påvirke landskapet i betydelig grad, og vil kunne få store negative virkninger dersom de ikke tilpasses landskapet.

6.4 Avbøtende tiltak

- Tydelige føringer i retningslinjer og planbestemmelser.
- Bevissthet om landskapsendringene.
- Helhetlig planlegging – koordinering mellom kommunene slik at bebyggelsen kan konsentreres.



7 Friluftsliv / by- og bygdeliv

Fagtema friluftsliv / by- og bygdeliv representerer «landskapet slik folk oppfatter og bruker det».

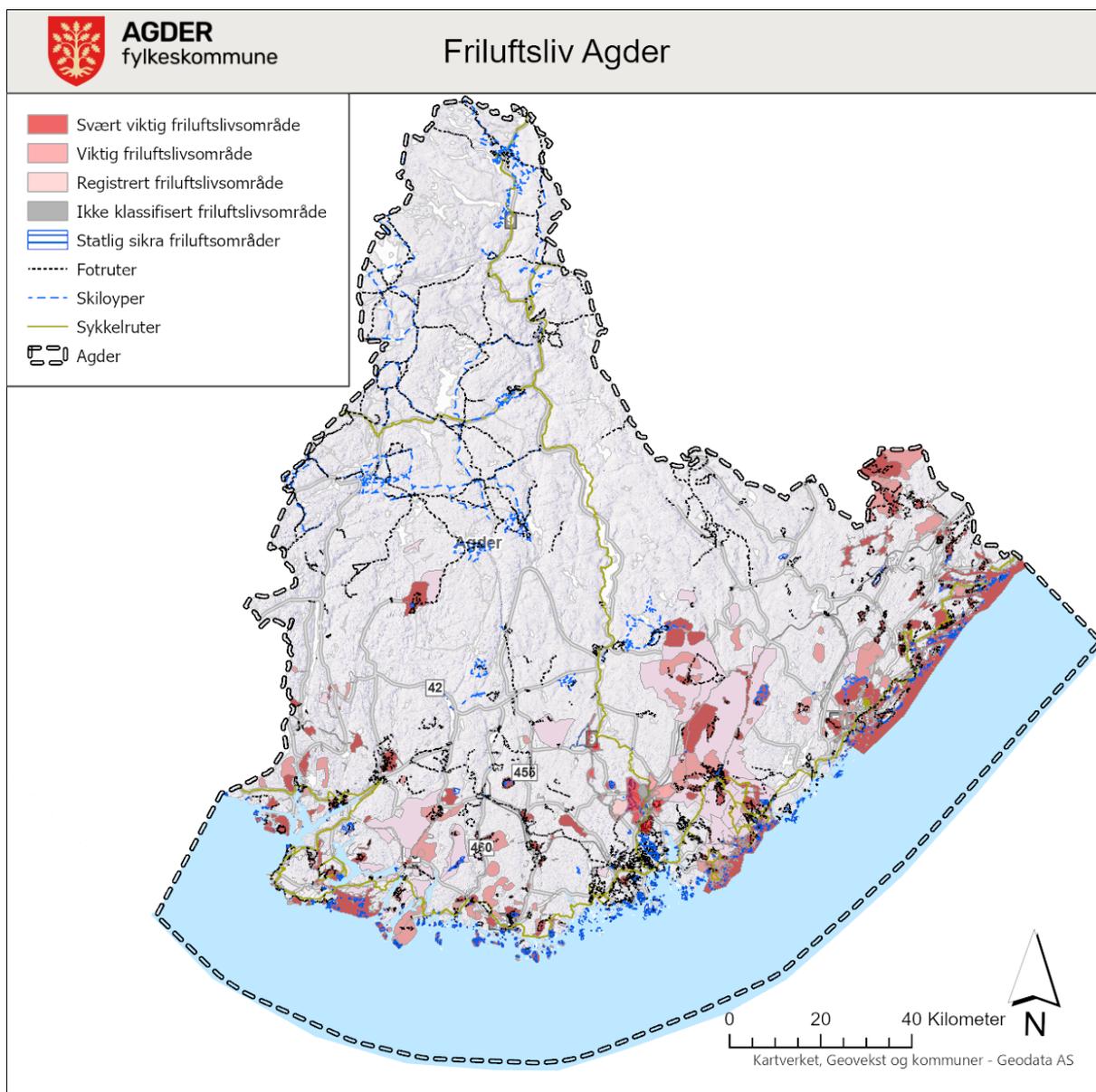
7.1 Verdi

Agder byr på et variert friluftslivstilbud ved kysten, i skog, langs vassdrag og i høyfjellet. I hele fylket er det god tilgang på friluftslivsområder med store opplevelsverdier. Av friluftslivsverdier av regional, nasjonal og kanskje internasjonal interesse er det spesielt følgende områder som utpeker seg: Kystsonen med båtliv, fiske og tilrettelagt skjærgårdspark fra Risør til Flekkefjord, de store vassdragene med mulighet for laksefiske, høyfjellet med villrein, turisthytter og merket løypenett, nasjonal sykkelrute nr. 1 samt strendene, verneområder og kulturlandskapet på Lista. I tillegg knytter det seg nasjonale friluftslivsverdier til fylkets største verneområder der friluftsliv inngår i verneformålet; Setesdal Vesthei, Austhei og Ryfylkeheiene landskapsvernområde, Oksøy- Ryvingen landskapsvernområde og Raet nasjonalpark.

Hele 95 % av befolkningen i Agder opplever at de har god eller svært god tilgang på natur- og friluftslivsområder. Det er ikke forskjell mellom byer og distrikter. Tilgangen på tyngre tilrettelagte friluftslivsområder for opphold og rekreasjon er ofte best i og ved byer, mens mindre tettsteder og distrikter gjerne har bedre og enklere adgang til utmark med vassdrag og løypenett.

Agder er det fylket i landet som har klart flest statlig sikra friluftslivsområder. Rundt halvparten av disse ligger i skjærgården, mens resten ligger på fastlandet. Omtrent en fjerdedel av de sikra områdene ligger i eller nær byer og tettsteder. Rundt flere av de største byene er tidligere forsvarseiendommer omgjort til store offentlige friluftslivsområder.

På grunn av lang kystlinje, vassdrag og mange innlandsvann finnes det gode muligheter for fritidsfiske i fylket. Mens kystfisket er gratis, tilbys det et stort utvalg av fiskekort for fiske på laks og innlandsfiske. Mye av jakta i Agder foregår på privat grunn og i regi av private grunneiere. Staten og kommuner har åpnet for gratis sjøfugljakt på utvalgte offentlige eiendommer, mens Statskog tilbyr kjøp av jaktkort på villrein, rype og skogsfugl i Njardarheim og i Gjerstad. Utover dette har allmennheten få muligheter for kjøp av jaktkort i Agder.



Figur 2: Kartillustrasjon over friluftslivsområder i Agder

7.2 Påvirkning

Et planforslag hvor vekst av handel skal skje som fortetting i prioriterte sentre kan medføre økt press på åpne arealer i sentrene. Konsekvensen vil være avhengig av områdenes betydning, og eventuelle erstatningsarealer.

Mer handel i sentrene kan øke attraktivitet og bidra til et økt befolkningsgrunnlag som gir grunnlag for flere og bedre anlegg. En mer sentral lokalisering av anlegg og bedre tilgjengelighet som også omfatter skoler, sentrale funksjoner i tettstedet / byen og omkringliggende turområder vil gi positive virkninger.



7.3 Konsekvens

En løsning som innebærer økt konsentrering av handel og tjenestetilbud i sentrene vil kunne medføre et økt arealbeslag i byer og tettsteder. Dette vil igjen medføre økt press på sentrale grøntområder som er viktige for det nære friluftslivet. For å unngå store negative konsekvenser av fortetting må særlig verdifulle arealer bevares, og det bør iverksettes avbøtende tiltak der arealer som er i bruk til friluftsliv bebygges.

7.4 Aktuelle avbøtende tiltak

- Sikre grøntområder i sentrene
- Ved transformasjon av et bysentrum og tettsted med tilhørende grøntområde må det sikres at tilstrekkelig grøntområder erstattes ved eventuell transformasjon av eksisterende grøntområde.



8 Naturmangfold

Fagtema naturmangfold representerer «det økologiske landskapet».

8.1 Verdi

Agder har et gunstig og variert klima ved at landsdelen ligger langt sør og har en høydegradient som strekker seg fra kyst til høyfjell. 50 prosent av Norges landlevende arter er representert i Agder. Nær 600 av disse er vurdert som truet, og har dermed risiko for å dø ut i fremtiden.

Agder har et belte med edelløvskog langs kysten. Over 60 prosent av edelløvskogen i Agder er kategorisert som rik edelløvskog, som er en nær truet naturtype i Norsk rødliste for naturtyper. Edelløvskogen utmerker seg ved sitt spesielle biomangfold, med konsentrasjoner av truede og rødlistede arter. Rik edelløvskog er den naturtypen som huser flest truede arter, herunder svært mange habitat-spesialister som nesten bare finnes her. Noen av de truede artene og naturtypene har sin hovedutbredelse i Agder slik at vi har et helt spesielt ansvar for å ivareta disse. Dette gjelder for eksempel karplanten strandtorn som nesten bare forekommer i Farsund, damfrosk som kun finnes i Arendal, og den spesielle underarten av laks som kalles byglandsbleke.

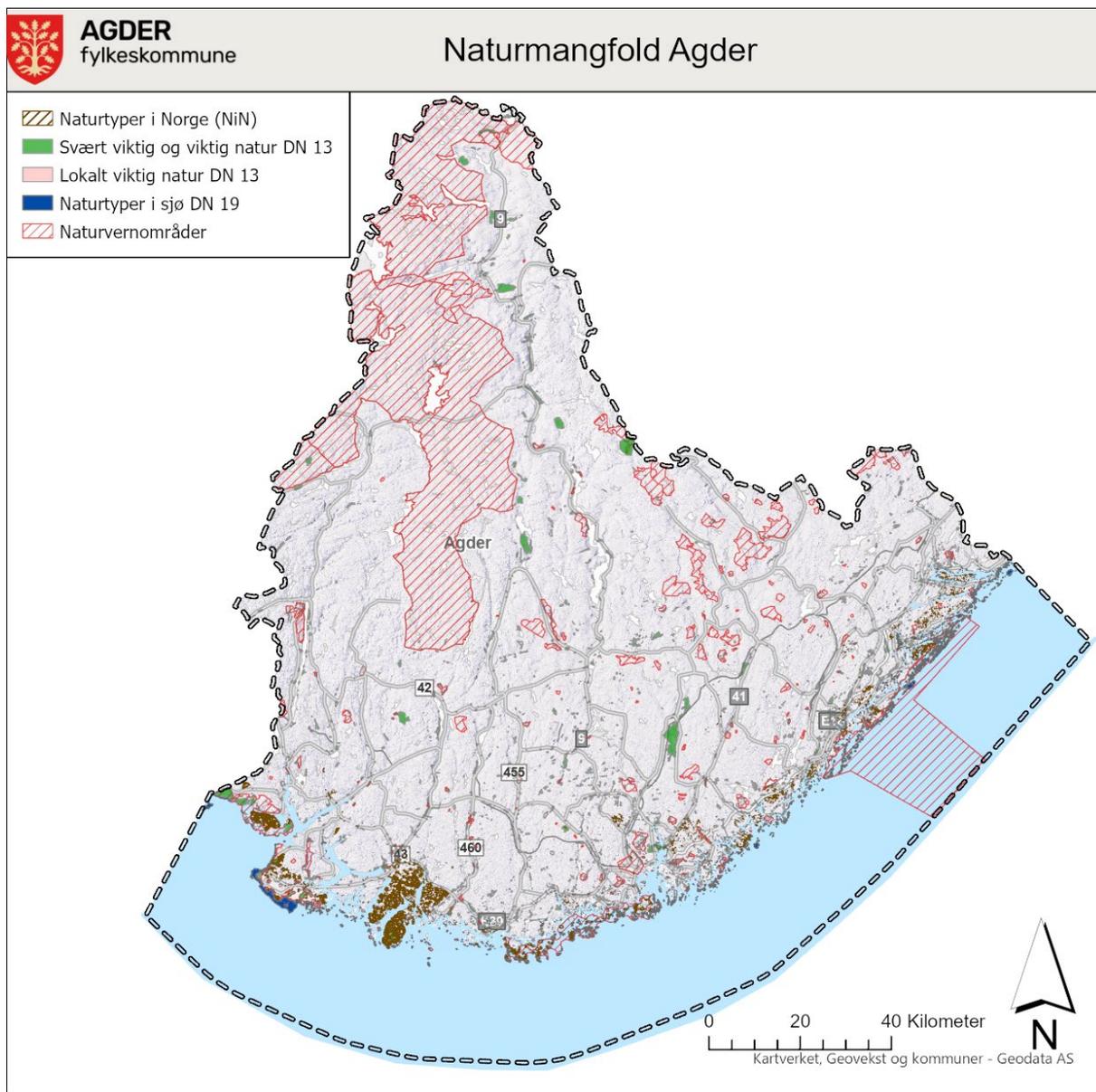
Agder har også bestander av de nasjonale ansvarsartene villrein og laks. Betegnelsen ansvarsart betyr at en art har en vesentlig del av sin naturlige utbredelse i Norge.

Villrein er vurdert til nær truet og kom inn på norsk rødliste for arter i 2021. Bakgrunnen for truethetsvurderingen er reduksjon i populasjonsstørrelse, og i dag utgjør villreinen i Norge siste rest av denne arten i Europa. Villreinstammen i Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiene og Setesdal Austhei er den sørligste forekomsten. På grunn av bit-for-bit utbygging av hytter og infrastruktur som jernbane, veier og vannkraftverk og tilhørende menneskelig forstyrrelser, kan ikke villreinen lenger følge sine tradisjonelle trekkveier, og villreinbestanden i Norge er nå i praksis delt inn i 24 mer eller mindre isolerte bestandsområder. I Setesdal-Ryfylke villreinområde har mengden funksjonelt villreinhabitat (sammenhengende habitat av god kvalitet) blitt redusert med 47 % som et resultat av bygging av vannkraftreservoarer i perioden etter 1972.

Villaks er vurdert til nær truet og kom inn på norsk rødliste for arter i 2021. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse. Agder har tolv lakseelver. Av disse er Mandalselva registrert som et nasjonalt laksevasdrag og omfattes av en nasjonal ordning som skal beskytte mot inngrep og aktiviteter i vassdraget og i de nærliggende fjord- og kystområdene. De øvrige elvene har fredningssoner. Utenfor alle lakse- og sjøaurevasdrag er det innført



muningsfredningssone på 100 meter fra grensen mellom elv og sjø. I Agder er det i tillegg innført større fredningssoner utenfor flere av vassdragene med bestander av laks og / eller sjøaure. Sonene strekker seg fra 100-meterssonen utenfor vassdragene og ut til ei fast linje 0,5 – 2 km ut i fjordene. Innenfor sonene gjelder egne regler.



Figur 3: Kartillustrasjon over registrert viktig natur i Agder.

8.2 Påvirkning

Arealbeslag og menneskelig aktivitet påvirker arters leveområder. Så godt som alt areal i Agder er påvirket av menneskelig aktivitet i større eller mindre grad gjennom forurensning, landbruksdrift og forstyrrelser. Det direkte arealbeslaget er ikke så høyt; drøye 2 prosent av Agders areal er tatt i bruk til bygninger og



samferdselsformål, og omtrent like mye er fulldyrket areal. Imidlertid, arealer med bebyggelse og intensiv jordbruksdrift ligger ofte i områder hvor vi også typisk har en artsrik natur; altså områder som er viktig for det biologiske mangfoldet. I disse artsrike områdene, som først og fremst ligger langs kysten, har vi bygget ned prosentvis mye mer enn i resten av Agder, og det er mer press på områdene.

Tydelige rammer og føringer på at vekst i handel skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder, bidrar til mindre arealspredning og mindre negative effekter for naturmangfold og andre viktige miljøverdier. Den utbyggingen som tillates må styres slik at den ikke medfører for store negative virkninger for natur og miljø.

8.3 Konsekvens

De mest artsrike områdene ligger på kysten hvor det også er størst utbyggingspress. Derfor er det viktig å unngå videre nedbygging av de artsrike områdene for derved å unngå store negative konsekvenser for naturmangfoldet. En utbygging av handel og tjenestetilbud som skal skje gjennom fortetting og transformasjon av allerede bebygde areal vil innebære at konsekvensene vurderes å være små for naturmangfoldet i Agder. Trua naturtyper og andre habitat for trua arter forekommer ofte som små avgrensinger i ellers vanlig natur. Slike kan også finnes tett på allerede bebygde arealer. Konsekvensene og konfliktnivået kan bli betydelig i viktige naturområder med nærhet til sentre som skal ha vekst og hvor det er særlig viktig å bevare naturområdene.

8.4 Avbøtende tiltak

- Fortetting og transformasjon
- Kartlegging av områder med naturmangfold nær sentrene
- Bærekraftig arealforvaltning som viktig strategi for å ta vare på naturmangfoldet



9 Kulturarv

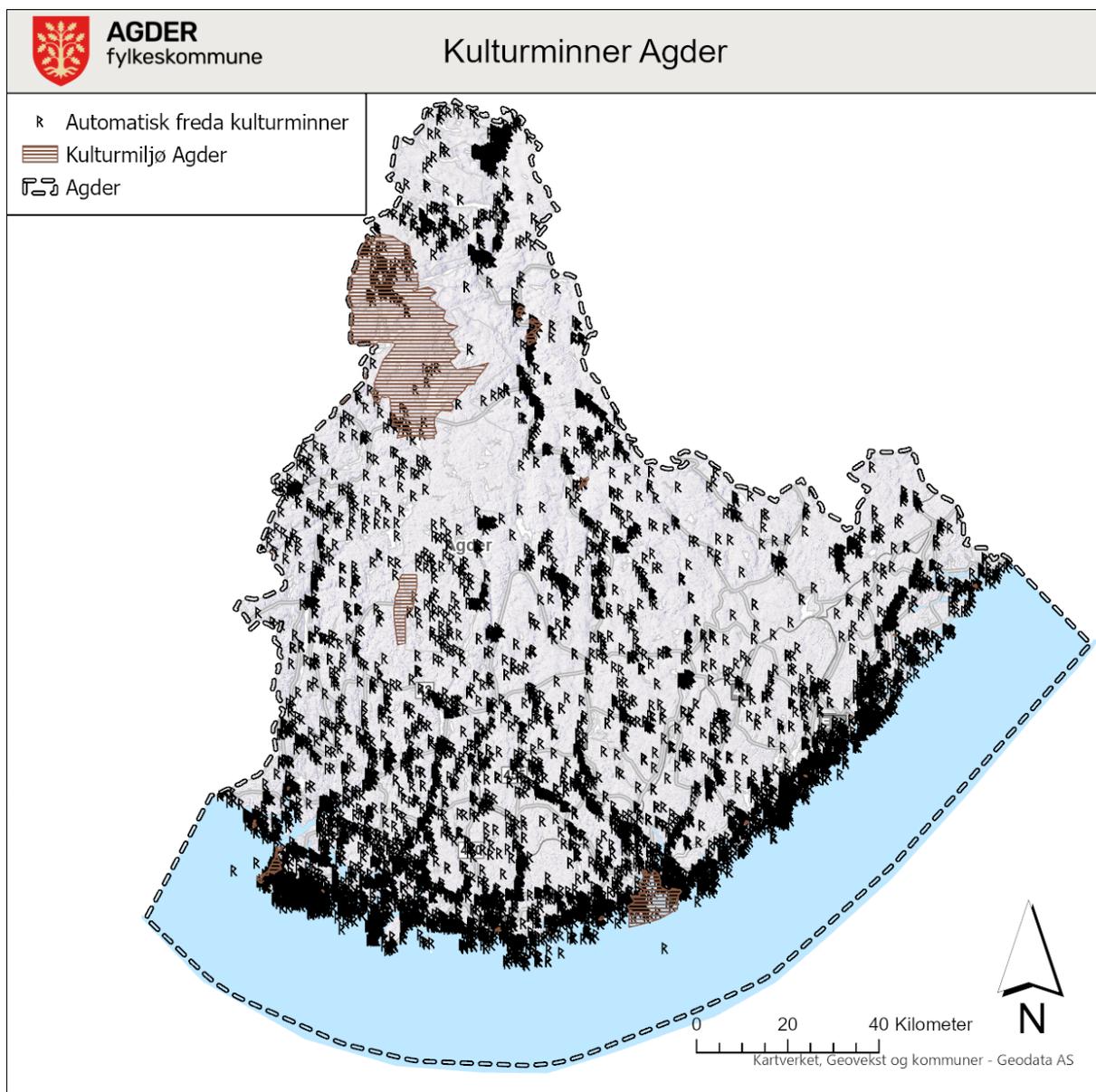
Fagtema kulturarv representerer «det kulturhistoriske landskapet».

9.1 Verdi

Kysten er karakteristisk for Agder og har vært en viktig handelsvei gjennom middelalderen og til nyere tid. Dette preger kulturmiljøene i byene og uthavnene i fylket. I Agder er kulturmiljøet i Ny-Hellesund og ni byer definert som kulturmiljøer av nasjonal betydning. Riksantikvaren har også definert åtte kulturhistoriske landskap i KULA registeret i Agder.

Hele Agder er påvirket av menneskelig aktivitet, og landskapet danner kulissen som binder de ulike kulturminnene sammen til et hele. Landskapet med bygninger og anlegg har stor verdi for reiselivet. Både fastboende og tilreisende husker ut fra tilknytning til et sted, og karakteristiske steder er en ressurs for alle som bor eller oppholder seg i Agder. Stedene henger sammen med historiene – fra eldre og nyere tid. Stedsnavnene er også karakteristiske og er en del av folks opplevelse av kulturminnene. Det er et betydelig antall arbeidsplasser knyttet til vedlikehold av fredete og verna bygningsmasse. Kompetansen som utvikles kan være grunnlag for utvikling av nye varer og tjenester.

Det er særlig de historiske kulturmiljøene og verdiene i bysentraene som er sentrale for denne konsekvensutredningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) og kulturminnedatabasen Askeladden, gir oversikt over viktige kulturminner som er illustrert i figur 4.



Figur 4: Kartillustrasjon over kulturmiljøer og freda kulturminner.

9.2 Påvirkning

Retningslinjer/planbestemmelser om at hoveddelen av veksten i handel og tjenester skal komme i definerte sentre, gjennom transformasjon og fortetting, vil kunne gi arealkonflikter med kulturminner og kulturmiljøer, enten ved at kulturminner blir direkte påvirket, eller ved at den sammenhengen de inngår i endres vesentlig. Økt satsing på fortetting kan skåne ubebygde områder med kulturminner for nedbygging, men økt press kan utfordre kulturmiljøene i tettstedene.

Flere av byene opplever et betydelig utviklingspress. Flere vil bo i byen, samtidig mister enkelte tradisjonelle bykjerner sin vitalitet til fordel for næringsområder som



ligger utenfor byen. Krav om store sammenhengende enheter, større fokus på logistikk og endret trafikkmønster gjør at det mange steder er vanskelig å tilpasse de verneverdige byområdenes småskalabebyggelse til dagens standard.

9.3 Konsekvens

Størst verdier og størst potensiale for konflikt med kulturminneverdier er det der bebyggelsen er tett – i byene og tettstedene. Nybygg kan bidra positivt til kulturmiljøet dersom de utformes riktig, mens de kan gi store negative virkninger hvis de utformes feil slik at de bryter kulturhistoriske sammenhenger. Identitet bygges i stor grad ved hjelp av kulturminner, og dette kan påvirke oppfatningen av egen identitet og tilknytning til stedet. Det estetiske uttrykket i ny bebyggelse vil ha betydning for hvordan kulturminnene påvirkes.

Konflikter med kulturminner kan føre til store og små konsekvenser avhengig av hvordan utbygging skjer. Fokus utelukkende på kulturminneverdiene kan føre til at fortetningspotensialet ikke kan utnyttes, mens en mer fleksibel håndtering av konfliktene kan føre til tap av viktige kulturminner.

En fortetting og utbygging må balansere kulturminneinteressene, utbyggingsinteressene og bevaring av stedenes karakter og identitet. En endret sammenheng (estetisk og landskapsmessig) kan også skape nye verdier i byene og tettstedene. Kvalitet i bygninger, bebyggelse og by- og tettstedsformingen kan bidra til å skape nye sammenhenger i kulturmiljøene som oppfattes som positive bidrag til stedets karakter og identitet.

9.4 Avbøtende tiltak

- Kunnskap om og forståelse for kulturminnene og deres sammenhenger er vesentlig for å bevare kulturminnene.
- Type forvaltning av kulturminnene vil ha betydning for utviklingen i fylket. Aktiv bruk og kommersiell utnyttelse av kulturminner kan bidra til et bedre vern enn via lovverket dersom det gjøres på riktig måte.
- Utvikle fortettningsplaner hvor vurdering av kulturminner inngår og særlig i de historiske byene og tettstedene.



10 Naturressurser

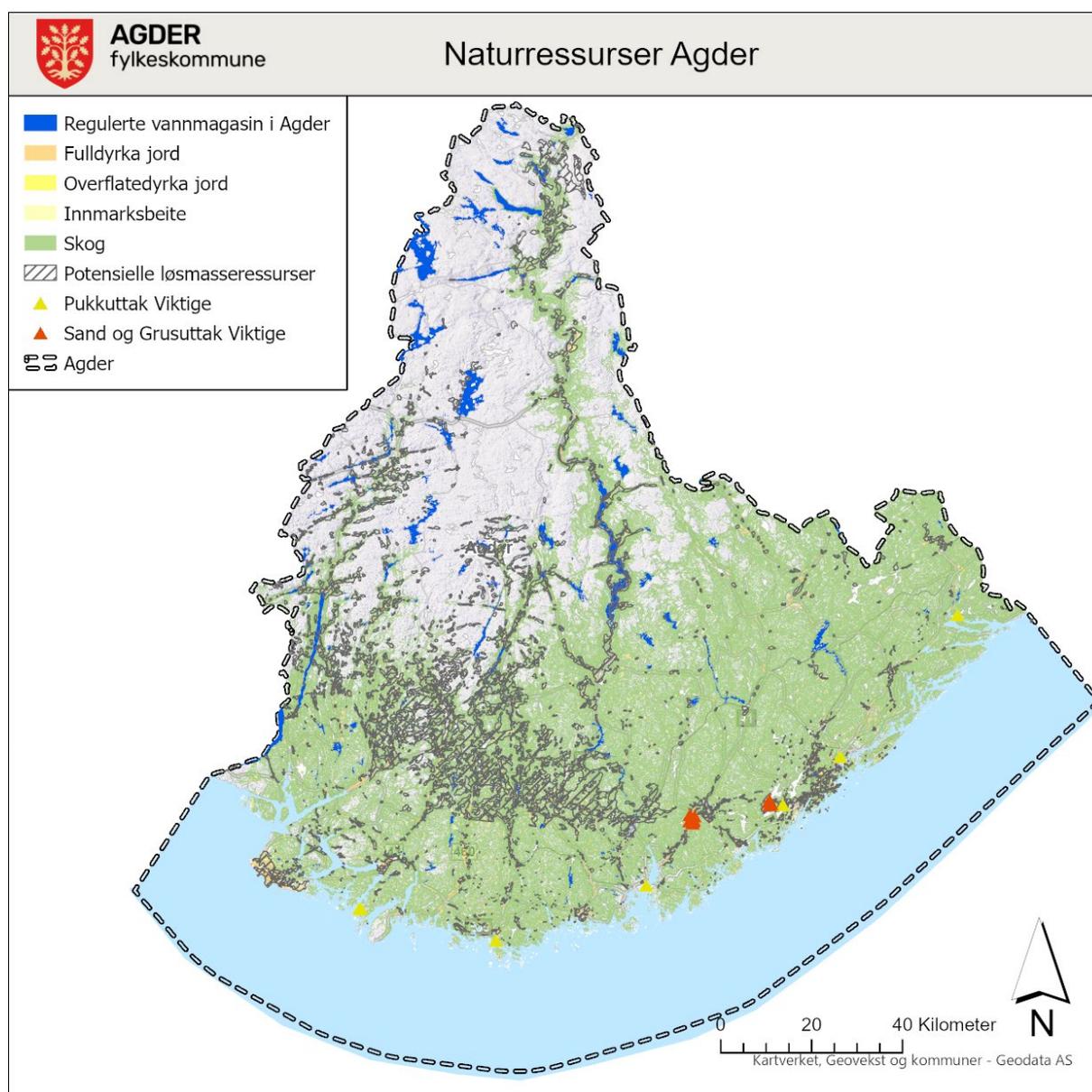
Fagtema naturressurser representerer «produksjonslandskapet».

10.1 Verdi

Agder har mye energiressurser, som vannkraft, og har allerede utbygd en stor andel av sitt potensial. Energiressursene har vært et viktig fundament for industriutviklingen i fylket.

Agder har mye skog med høy bonitet, og har en høy verdiskaping innenfor skogbruk sammenlignet med andre fylker. Agder har flere registrerte mineralske forekomster av nasjonal og regional betydning. Dette gjelder særlig forekomster av pukk, sand og grus.

Jordbruksarealene i Agder utgjør omtrent 3 prosent av Norges dyrka mark. Jordbruksbedriftene i Agder er mindre enn landsgjennomsnittet, og det er en større andel bruk som driver med frukt / bær, grønnsaker og poteter enn når vi ser landet under ett, og betydelig færre med korn. Grimstad, Lindesnes og Farsund er Agders største landbrukskommuner. Fylket har også godt grunnlag for jakt som kommersiell aktivitet. Det samme gjelder fiske i ferskvann og langs kysten. Kommersiell fiske finner vi særlig vest i fylket, og langs kysten er det også noen oppdrettsanlegg, men det kommersielle fisket foregår ikke i så stort omfang sammenlignet med andre fylker.



Figur 5: Kartillustrasjon over naturressurser

10.2 Påvirkning

Påvirkning av naturressurser oppstår i hovedsak som følge av arealbeslag. Indirekte virkninger kan oppstå som følge av forurensning og / eller økt arealpress som fører til en dårlig forvaltning / utnyttelse av arealer. Et planforslag som sier at veksten skal komme i eksisterende sentre og handelsområder, vil kunne medføre at naturressurser som ligger nært et senter vil kunne få et større utbyggingspress.

10.3 Konsekvens

En fortetting som reduserer arealbeslaget gir totalt sett positive virkninger. Konsekvenser for naturressurser ansees i denne sammenheng som små.



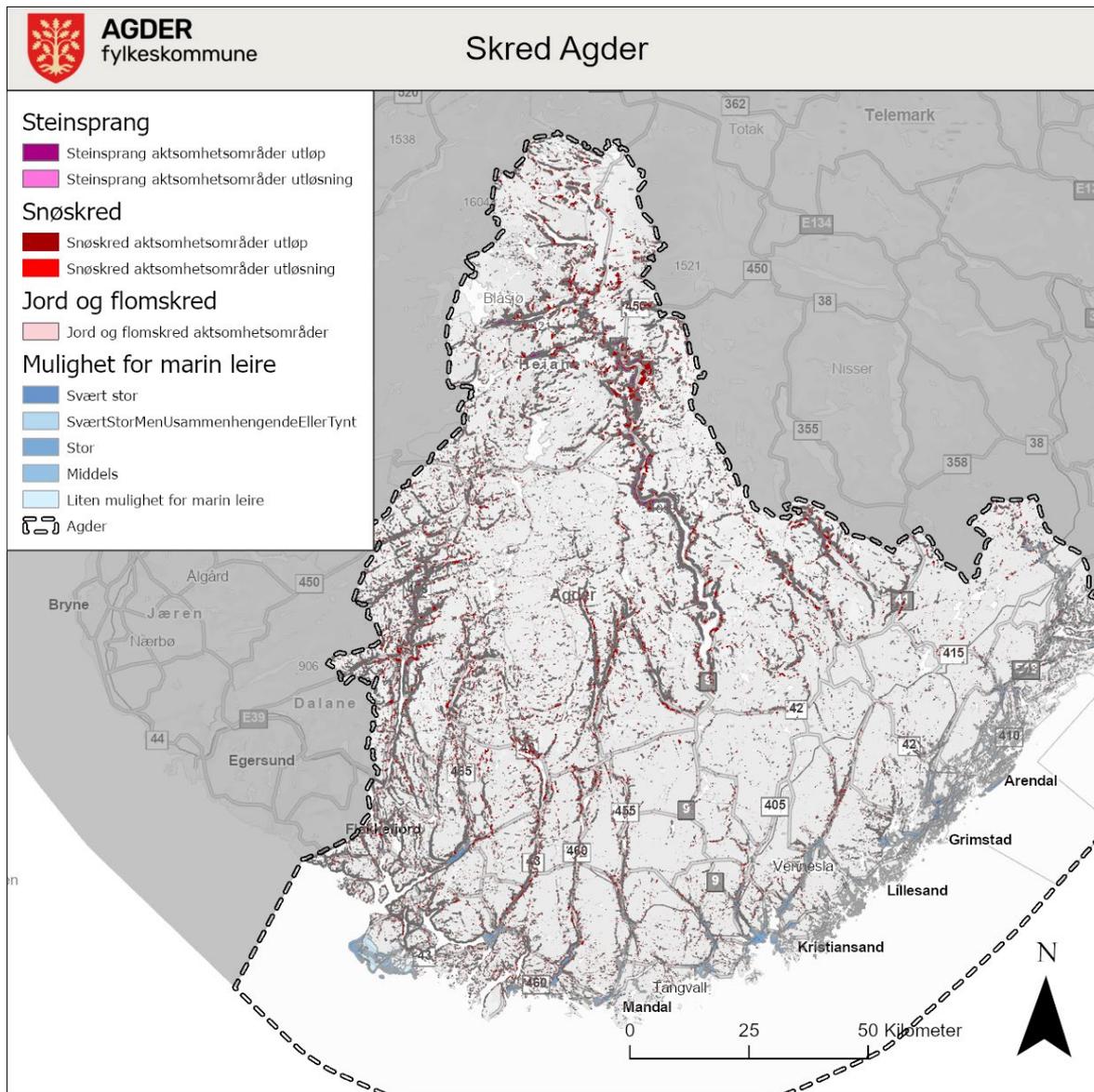
Naturressurser som ligger i eller rundt et senter som skal fortettes kan få et større utbyggingspress, og kartlegging og vern av viktige naturressurser i sentrene er et aktuelt avbøtende tiltak.

10.4 Avbøtende tiltak

- Kartlegge viktige naturressurser nær og i sentrene

11 Risiko og sårbarhet – skred

Temaet omfatter snø-, jord, steinskred og marin leire.



Figur 6: Kartillustrasjon over risiko for skred.

11.1 Sentrale risikomoment

Sentrale risikomomenter er ødeleggelse eller blokkering av transportsystemet (veg og jernbane) og ødeleggelse av nettet for energiforsyning eller telekommunikasjon. Faren for ødeleggelse av bebyggelse og andre anlegg vurderes som liten, men forutsetter at ny bebyggelse lokaliseres slik at risikoen ikke øker.

Transportinfrastrukturen i regionen er særlig utsatt, og skred kan føre til lange transportveier dersom skadene blir langvarige.



I de øvre delene av fylket er stein- og snøskred den største risikoen, mens det i de nedre delene er kvikkleire som utgjør den største risikoen.

11.2 Konsekvens

Skred utgjør en risiko for liv og helse. Skred kan også skade infrastruktur, bygninger og anlegg og medføre betydelig skade. Skade på transportinfrastruktur, strømforsyning og telekommunikasjon kan ha virkninger over tid og påføre samfunnet betydelige utgifter.

11.3 Avbøtende tiltak

- Sikring av transportnettet mot skred, med prioritering av strekninger med mye trafikk hvor det finnes få eller ingen omkjøringsmuligheter.
- Vurdering av eksisterende og fremtidig bebyggelse i forhold til risiko og sårbarhet ved uforutsette hendelser.
- Videre kartlegging av områder med kvikkleire og vurdering av risiko og nødvendige tiltak ved bygge- og anleggsvirksomhet.



energiforsyningen.

Skader på fysisk og kommunikasjonsinfrastruktur vil føre til problemer med evakuering, redning og opprettholdelse av normale samfunnsfunksjoner. Det kan forsterke skader på liv og helse som følge av sen eller begrenset innsats.

De fleste av byene og tettstedene ligger ved sjø eller vassdrag og er utsatt for risiko. Graden varierer avhengig av grunnforhold, avstand til og høyde over normal vannstand og lokalisering av kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner. Fortetting kan føre til konsekvenser for overvannshåndtering med store nedbørsmengder.

12.2 Konsekvens

Faren for skader på liv og helse vurderes om liten da varsling og iverksetting av beredskapstiltak normalt vil være mulig å gjennomføre. For infrastruktur og bebyggelse kan de direkte virkningene bli betydelige ved oversvømmelse eller ras.

De indirekte virkningene vil være knyttet til langvarig strøbrudd og mangel på tilgjengelighet i form av transport eller telenettet. De økonomiske virkningene kan bli betydelige for den enkelte virksomhet eller bedrift, men vurderes ikke som kritiske samlet sett.

12.3 Avbøtende tiltak

- Utarbeide beredskapsplaner og gjennomføre øvelser for å sikre effektiv varsling og evakuering.
- Risikovurderinger og prinsipper for arealbruk og utforming som sikrer mot påvirkning og skade.
- Vurdering av eksisterende og fremtidig bebyggelse i forhold til risiko og sårbarhet ved uforutsette hendelser.
- Overvannshåndtering i områder med store åpne flater skal vurderes særlig nøye, og det skal så langt mulig legges til rette for naturlige løsninger der overvann kan integreres i den blågrønne strukturen.



13 Vurdering av konsekvensene av de tre alternativene

I dette kapittelet gjøres konsekvensvurderinger av de tre alternativene, «0-alternativet», alternativ «ny senterstrukturplan» og alternativet «retningslinjer og planbestemmelser», opp mot formål med planen. Nærmere gjelder dette konkrete virkninger knyttet til planenes føringer/virkemiddelbruk for senterstruktur, handel, besøksintensiv tjenesteyting, formål med planarbeidet og abc-prinsippet (rett virksomhet på rett sted).

Det gjøres i den forbindelse en skjønnsmessig vurdering av måloppnåelse. Vi har da valgt å bruke følgende begreper for dette.

Svært negativ måloppnåelse	Middels negativ måloppnåelse	Litt negativ måloppnåelse	Nøytral – ingen måloppnåelse	Litt Positiv måloppnåelse	Middels positiv måloppnåelse	Stor positiv måloppnåelse
----------------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------	---------------------------

13.1 Alternativer vurdert opp mot målsettinger om attraktive by-, kommune- og lokalsentre, inkluderende samfunn og «korteist hverdag»

I dette kapittelet følger en vurdering av bruk av planstyringsvirkemidler for de tre alternativene. Dette sett i sammenheng med følgende formål i forslag til ny senterstrukturplan:

- Attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder (hovedformål)
- Å styrke de eksisterende by-, bydels-, kommune- og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- At handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- Et mer inkluderende samfunn og en korteist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål



Attraktive og levende sentrum er viktig for byen og regionen. Bysentre / kommunesentre er hele kommunens eller regionens «identitetsmarkør» innad og utad, og det er viktig for at både innbyggerne og næringslivet vil trives. Handel og service er viktig for sentrum, og ofte er det den viktigste grunnen for at folk oppsøker sentrum.

Det kan argumenteres at en svekkelse av sentrums attraktivitet foreligger ikke bare når handelsvirksomhetene i sentrum taper omsetning, men allerede når handel i sentrum (relativt) taper markedsandeler i forhold til områder utenfor sentrum. Alle typer handel utenfor sentrum kan prinsipielt sies å påvirke eller konkurrere med handelen i sentrum.

Mange aktører innenfor plasskrevende konsept og plasskrevende varer har utfordringer med å ligge i senterområdene, fordi de ønsker store salgsarealer med stor takhøyde, plass til lager, enkel varelevering og lett adkomst for kunder med god parkering foran butikken. Dermed er også leieprisene på de beste beliggenhetene i sentrum som regel også uaktuelle for dem.

I noen bysentre har man fått plass til plasskrevende handelskonsepter, i andre ikke. Utfordringen er først og fremst at plasskrevende varer, men også plasskrevende handelskonsepter, tar mye plass og genererer begrenset liv til bysentrum. Muligheter for etablering av plasskrevende handelskonsepter i og nært sentrum vil være noe individuelt ut ifra sentrums størrelse og struktur. Det er forskjell på større og mindre steder og hva som fungerer hvor. Det er imidlertid heller ikke slik at større byer automatisk tåler konkurransen fra eksterne handelsetableringer bedre enn små steder.

Vurdering «0-alternativet»:

«0-alternativet» mangler felles målsettinger og forvaltning/regelverk for handel og senterstruktur. Det opprettholder et komplekst system med ulike til dels foreldete senterstrukturer i gjeldende regionale planer, som er utfordrende å formidle, å forvalte og å holde oversikt over.

Det er ulik detaljeringsgrad og bruk av inndeling/benevnelser i de gjeldende regionale planene. Det er uklarheter rundt definisjoner av sentre og avgrensningen av disse. Mangel på felles målsettinger og en uryddig og forvirrende regional senterstruktur kan bidra til uheldig spredning av by- og senterfunksjoner med behov for fordyrende infrastruktur, som også gir færre miljøvennlige reiser og et mindre inkluderende samfunn som støtter opp om at flere kan gå, sykle eller ta buss.



«0-alternativet» tillater relativt mye handelsvirksomhet utenfor definerte sentre. Alternativet innebærer en «begrenset tillatelse» til å etablere eller utvide handelsvirksomhet med samlet bruksareal opp til 3.000 m², utenfor nærmere definerte sentre. Dette gjelder i kommuner i tidligere Vest-Agder som må forholde seg til en retningslinje om dette i gjeldende senterstrukturplan for Vest-Agder, og kommunene Gjerstad og Bygland som er berørt av en regional planbestemmelse i gjeldende senterstrukturplan for Aust-Agder. Øvrige kommuner i tidligere Aust-Agder har per i dag ingen slik begrensning gjennom regionale planer utover en retningslinje om ABC-prinsippet i arendsregionen. Grunnen til at disse kommunene ikke anses for å være berørt av planbestemmelsen lenger er at det er nyere kommunale planer som er utarbeidet etter at bestemmelsen tredde i kraft. Dermed har planbestemmelsene «utspilt sin funksjon», jamfør nyere lovtolkning av Kommunaldepartementet.

Bakgrunnen for 3.000 m² - unntaket for handelsetablering utenfor sentrene er historisk betinget og har sitt utspring i den nasjonale «kjøpesenterstoppen» fra 1998. Den gangen ble alt som er under denne grensen ikke ansett for å ha kommuneoverskridende konsekvenser. De fleste fylker, som har laget regionale planer om senterstruktur og handel som en følge av den nasjonale kjøpesenterstoppen, har hatt et slikt unntak på 3.000 m².

En generell tillatelse for etablering av handel inntil 3.000 m² vurderes her som et relativt stort volum med tanke på formålet om å styrke eksisterende by-, kommune- og lokalsentre. Det nye kjøpesenteret «Grenstøl Handel» i Tvedestrand kommune, som ble åpnet mot slutten av 2023, har for eksempel ganske nøyaktig 3.000 m² bruksareal. Det består av flere butikker og er dermed et eget lite avgrenset kjøpesenter. Når kjøpesentre i denne størrelsesordningen lokaliseres utenfor etablerte by- og lokalsentre, vil de kunne ha negative konsekvenser for attraktiviteten til nærmeste kommune- eller lokalsenter.

Samtidig gjøres det også en rekke andre unntak fra tilsvarende retningslinje i senterstrukturplanen for tidligere Vest-Agder kommuner, f.eks. for handel med plasskrevende varegrupper. En utfordring med senterstrukturplanen for Vest-Agder er også at den er så gammel at saksbehandlere i kommunene og kommunepolitikere ikke kjenner til denne, eller oppfatter den som utdatert.

Når det gjelder tjenesteyting innebærer «0-alternativet» et tydelig forbud mot offentlig tjenesteyting utenfor byer og tettsteder i kommuner i tidligere Vest-Agder i form av en strengt formulert retningslinje. Det samme gjelder kommunene Bygland og Gjerstad som er berørt av regional planbestemmelse om dette. Regional areal- og transportplan for arendsregionen har inkludert tjenesteyting i en «anbefalende retningslinje» om ABC-prinsippet. De resterende kommunene i Aust-Agder har ingen slike tilsvarende begrensninger.



Når det gjelder ABC-prinsippet, også kalt for prinsippet om «rett virksomhet på rett plass», er situasjonen i «0-alternativet» at det kun er kommunene i arendalsregionen og kristiansandsregionen som har en regional retningslinje om dette per i dag. Retningslinjen er imidlertid litt ulikt formulert mellom disse to byregionene. Det vil si at det på Agder er ulike regler for tilsvarende like virksomheter/næringer.

Viktigheten av en styring av lokalisering av besøksintensiv tjenestevirksomhet vurderes som økende, i og med at handel alene ikke er det avgjørende for å oppnå økt attraktivitet i et senter. De mest attraktive byene har høy omsetning av tjenester, og tjenesteyting gir flere arbeidsplasser i sentrum. Det er viktig å gi rom for lokale initiativ og drivkraft for å skape attraktive møteplasser, som f.eks. kafeer, lokale bakerier eller andre små matprodusenter. Det finnes en rekke mulige tiltak for å oppnå et attraktivt sentrum, og det er spesielt viktig at offentlige bygg blir lokalisert her.

“0-alternativet” med gjeldende regelverket er utfordrende å formidle og forvalte. Det innebærer en forskjellsbehandling av kommunene i Agder, fordi det foreligger to ulike forvaltningssystemer. Hvis for eksempel Bygland og Gjerstad kommuner, i tidligere Aust-Agder, ønsker å etablere noe som er i strid med bestemmelser i gjeldende regional plan, må de innhente samtykke fra Agder fylkeskommune (på bakgrunn av planbestemmelse i senterstrukturplan). Hvis en kommune i tidligere Vest-Agder ønsker å gjennomføre et byggetiltak som går imot retningslinjene i senterstrukturplanen for Vest-Agder vil det ikke være krav om samtykke, fordi det er kommunene som er primærmyndighet.

Det pågår planlegging av store vegutbygginger på Agder. Nye motorveger bidrar erfaringsmessig til et stort press på utbygging rundt kryss / avkjørsler. «0-alternativet» med gjeldende regelverk forventes å føre til videre spredning av by- og senterfunksjoner med behov for fordyrende infrastruktur som også gir færre miljøvennlige reiser. Alternativet anses ikke til å bidra nevneverdig til et mer inkluderende samfunn som støtter opp om at flere kan gå, sykle eller ta buss som er positivt for folkehelse.

Oppsummert vurderes «0-alternativet» til å videreføre dagens trend med utvikling av handel og tjenesteyting utenfor eksisterende sentre på Agder. Omsetningen i handelsområder utenfor sentrum forventes å øke ytterligere på bekostning av sentrum i kommuner.

Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse



Vurdering alternativ «ny senterstrukturplan»:

Alternativet «ny senterstrukturplan» vil bidra til å oppdatere, harmonisere og rydde opp i senterstrukturen på Agder. Gjeldende senterstrukturplan for kommunene i tidligere Aust-Agder har både regionale planbestemmelser og retningslinjer for handel og tjenesteyting. Gjeldende senterstrukturplan for Vest-Agder har retningslinjer. Regional plan for kristiansandsregionen hadde også regionale planbestemmelser for handel og offentlig tjenesteyting for sine tilhørende kommuner inntil ny plan ble vedtatt i juni 2023. Disse var tilsvarende like planbestemmelsene i senterstrukturplan for Aust-Agder.

Samtidig som alternativet «ny senterstrukturplan» bidrar til en harmonisering og en betydelig forenkling av gjeldende planverk inneholder det ingen bindende regionale planvirkemidler for oppfølgende handling. Det inneholder heller ingen bindende begrensninger for etablering av handel og tjenesteyting utover en anbefaling om bruk av ABC-prinsippet, og en innledende retningslinje om senterstrukturen. Det vi si at lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting skal bidra til attraktivitet, liv og arbeidsplasser i de eksisterende regionsentre, kommunesentre, bydelsentre og lokalsentre slik de er nevnt i planen.

Retningslinje om ABC-prinsippet i alternativet «ny senterstrukturplan» vil gjelde for hele Agder. I motsetning til en tilsvarende retningslinje i gjeldende areal- og transportplaner for arendalsregionen og for kristiansandsregionen er den ikke formulert som et krav («skal»), men som en anbefaling («bør»): «Ved lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet *bør* kommunene legge til grunn prinsippet om rett virksomhet på rett sted...» Retningslinjen presiserer videre at etablering av detaljhandel og tjenesteyting langs europavei strider mot dette prinsippet og derfor *bør* unngås.

Tydeligere retningslinjer og bestemmelser i gjeldende planer, som fylkeskommunen(e) har fulgt opp overfor kommunene tidligere, er ikke videreført i dette alternativet. Retningslinjer gir heller ikke samme forutsigbarhet som en juridisk bindende planbestemmelse, men gir mer forutsigbarhet enn om den regionale planen ikke inneholder noen slike føringer. I alternativet «ny senterstrukturplan» er det i større grad opp til den enkelte kommune å vurdere hvordan retningslinjene skal følges opp. Dette kan medføre forskjellsbehandling ved at enkelte kommuner følger retningslinjene strengt mens andre kommuner i større grad vil gi rom for mer handel og tjenesteyting utenfor definerte sentre sammenlignet med «0-alternativet». I dette alternativet er det i tillegg presisert i avsnittet om «virkning av planen» at fylkeskommunen ikke lengre skal kunne fremme innsigelser med grunnlag i denne regionale planen, slik tidligere etablerte praksis har vært. Dette viser at initiativ som ikke er i tråd med retningslinjene ikke vil bli stoppet av regional planmyndighet.



Alternativet kan dermed innebære en forsterket videreføring av dagens trend med utvikling av handel utenfor eksisterende sentre på Agder, sammenlignet med «0-alternativet». Sentrum påvirkes av overordnet areal- og transportutvikling. Dersom arealutviklingen skjer i ytterkantene av byene, og det etableres mer handel og service utenfor sentrum, vil det gjøre det enklere å kjøre bil enn å velge andre transportmidler. Bilkjøring gjør eksterne kjøpesentre og handelsområder mer, og sentrum mindre tilgjengelig og konkurransedyktig. Dette innebærer at omsetningen i handelsområder utenfor sentrum kan øke ytterligere på bekostning av handelsvirksomheter i sentrum i kommuner.

Utfordringen med etableringer utenfor sentrum er at de etter hvert endrer befolkningens transportmønstre. Handel blir mer bilbasert, og befolkningen som bor i by-, kommune-, bydels- og lokalsentrene risikerer på sikt å måtte kjøre ut av sentrum for å handle, fordi deler av handelstilbudet i sentrum stenges eller svekkes. Dette kan illustreres gjennom følgende eksempel:

Etablering av en ny stor sportsbutikk utenfor sentrum, mellom tre eksisterende by- og lokalsentre, vil for eksempel etter hvert føre til at de eksisterende mindre sportsbutikkene i sentrene må stenge. Da vil transporten for befolkningen i hele regionen totalt øke. Dette fordi mange flere (også «sentrumsbeboere») nå vil være nødt til å bruke bil for å komme til denne nye butikken.

Et annet eksempel er at handelsområdet på Stoa i Arendal hevdes å ha bidratt til å unngå handelslekkasje til Sørlandsparken i Kristiansand. Men utfordringen er at Stoa samtidig bidrar til å svekke Arendal sentrums attraktivitet som handelssted.²

En sosial utfordring med en slik utvikling er at den delen av befolkningen som av ulike grunner ikke kan eller ønsker å disponere bli, kan bli ekskludert fra deler av handels- og tjenestetilbudet. En videre økning i personbiltrafikken vurderes ikke å være forenlig med regionale klima- og naturmål, og satsing på folkehelse der det er ønskelig at flere går, sykler og reiser kollektivt.

Med hensyn til økonomisk bærekraft vurderes det at en videre spredning av by- og senterfunksjoner øker behovet for en mer omfattende offentlig infrastruktur som vil medføre ekstra kostnader for samfunnet.

Alternativ «ny senterstrukturplan» vil innebære konsekvenser for nullvekstmålet spesielt for kristiansandsregionen. Det vil bli vanskeligere å nå nullvekstmålet. Dette fordi de viktigste restriktive føringene fra tidligere regional plan for Kristiansandsregionen ikke er videreført. Konkret gjelder dette planbestemmelse og tydelige retningslinjer for handel og tjenesteyting.

² Aud Tennøy, dialogsamling handel og attraktive byer og tettsteder i Agder 15.12.2023, forskningsleder byutvikling og bytransport i Transportøkonomisk institutt



«Nasjonal transportplan 2022–2033 skal bygge opp under ambisjonen om å halvere utslippene fra transportsektoren innen 2030 og bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål». Planen skal bygge opp under ambisjonen om å halvere utslippene fra transportsektoren innen 2030 og bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål.

Det nevnes flere virkemidler for hvordan å gjøre dette, og et viktig virkemiddel er:

«En samordnet areal- og transportplanlegging skal sikre effektiv arealbruk og bygge opp om miljøvennlige transportformer. Dette, sammen med nullvekstmålet i byene, vil bidra til å få ned utslippene. Beslag av dyrket mark skal vurderes særskilt og reduseres i transportanlegg».

(jfr. St. meld. 20, Nasjonal transportplan 2022-2033 kap. 1.3.4, s. 13)

Nullvekstmålet ble først vedtatt som en del av Stortingets klimaforlik i 2012, og er fulgt opp i påfølgende Nasjonale transportplaner (NTP). Byvekstavtalene er statens viktigste verktøy for å nå nullvekstmålet. Lokalisering av besøks-/arbeidsplassintensive arbeidsplasser er også en av flere måleindikatorer for byvekstavtaler.

Alternativet “ny senterstrukturplan” inneholder retningslinjer som viser hvordan kommunene kan planlegge for å oppnå målene med denne regionale planen. Det er en fordel at alle kommunene i Agder har like retningslinjer å forholde seg til. Retningslinjene peker ut retningen som er ønsket utvikling for Agder de neste årene. Når kommunene følger opp retningslinjene, vil dette bidra til å nå målene i planen. Fylkeskommunene skal veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver (jamfør pbl § 3-2), og retningslinjene i dette alternativet kan være tema for videre veiledning av kommunene. Det kan gjennomføres veiledning om formålet med denne regionale planen og konsekvenser av ulike handelsetableringer i og utenfor sentrum. Dette kan medføre større bevissthet om valgene i kommunene og bidra til at flere kommuner ønsker å følge retningslinjene.

Oppsummert vurderes alternativet “ny regional senterstrukturplan” til å være positivt med bakgrunn i at det legges opp til felles mål og retningslinjer for hele Agder. Planen vi imidlertid bli mindre tydelig på oppfølging enn 0-alternativet. Dette kan medføre at kommunen på Agder følger opp planen på ulike måter.

Konsekvens: Litt negativ måloppnåelse



Vurdering alternativ «retningslinjer og bestemmelser»:

På samme måte som alternativet «ny senterstrukturplan» vil også alternativet «retningslinjer og bestemmelser» bidra til en harmonisering av gjeldende planer, retningslinjer og planbestemmelser fra tidligere Aust-Agder og Vest-Agder.

Det vil forenkle dagens plansystem og bidra til felles målsettinger og til å oppdatere, harmonisere og rydde opp i senterstrukturen på Agder. Dette vil være positivt for en satsing på attraktive by-, kommune- og lokalsentre, som vil være mer målrettet.

Alternativet innebærer en sterkere virkemiddelbruk (en kombinasjon av regionale planbestemmelser og tydelige retningslinjer) på regionalt nivå for å styrke etablerte små og store sentre på Agder. Dette vurderes også til å være positivt for flere andre viktige samfunns mål, slik som bedre tilgjengelighet for alle, bedre folkehelse, en styrking av vilkårene for alternative transportformer til bil, mindre arealforbruk og naturinngrep og mindre klimagassutslipp. På sikt kan dette styrke attraktivitet i sentrene og utfordringer med å ta imot befolkningsvekst, samt bidra til mindre kø.

Alternativet «retningslinjer og bestemmelser» har samme formulering om ABC-prinsippet og om etablering langs europavei som alternativet «ny senterstrukturplan», men bruker «skal» istedenfor «bør» og gir dermed sterkere føringer for kommunene.

Konsekvens: Stor positiv måloppnåelse

13.2 Alternativer vurdert opp mot målsettinger for klima, natur og miljø

I dette kapittelet følger en vurdering av de tre alternativenes bruk av planstyringsvirkemidler, sett i sammenheng med følgende hovedformål:

- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- å redusere klimagassutslippene

Vurdering «0-alternativet»:

«0-alternativet» opprettholder et komplekst system rundt definisjoner av sentre og avgrensningen av disse. Alternativet mangler en felles målsetting for handel og senterstruktur, og omfang av føringer og virkemidler oppleves uoversiktlig og delvis



urimelige for kommunene.

«0-alternativet» tillater relativt mye handelsvirksomhet utenfor definerte sentre, i tillegg til at det er store forskjeller på regionale føringer. Utover en retningslinje om ABC- prinsippet i arendalsregionen har de fleste kommuner i tidligere Aust-Agder per nå ingen tydelige regionale føringer som begrenser handel og tjenesteyting. Kommuner i tidligere Vest-Agder (retningslinje), Gjerstad og Bygland kommuner (planbestemmelse) har en «begrenset rettighet» til å etablere eller utvide handelsvirksomhet med samlet bruksareal opp til 3.000 m² utenfor definerte sentre i regional plan.

Sammen bidrar dette bidrar til økt bilbruk og behov for utbygging av mer veg som binder opp arealer og splitter opp viktige sammenhengende naturområder. Dette vurderes lite forenlig med regionale klima- og naturmål for bærekraftig arealbruk, minimere tap av jordbruksarealer og å redusere klimagassutslippene.

Konsekvens: Svært negativ måloppnåelse

Vurdering alternativ «ny senterstrukturplan»:

Alternativet «ny senterstrukturplan» inneholder ingen bindende regionale føringer som setter grenser for å ta i bruk nye områder for etableringer av handel og tjenesteyting utenfor eksisterende regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre, og handelsområder. Retningslinjer gir ikke samme forutsigbarhet som en juridisk bindende planbestemmelse, men gir mer forutsigbarhet enn om den regionale planen ikke inneholder noen slike føringer. Kommunene i Agder kan i større grad velge å enten følge retningslinjene i den regionale planen eller ikke. Dette kan medføre at noen kommuner følger opp retningslinjene strengt og andre mindre strengt. Med bakgrunn i utviklingen de siste årene er det sannsynlig at kommuner vil vurdere det som attraktivt å tillate etablering av både handel og besøksintensiv tjenesteyting flere steder enn de allerede etablerte sentrene.

Dette vil medføre flere naturinngrep både direkte der nye områder for handel og tjenesteyting bygges ut og i tillegg ved å skape behov for utbygging av mer veg som binder opp arealer og splitter opp viktige sammenhengende naturområder.

Alternativet vurderes også til å bidra til økte klimagassutslipp, både fordi natur bygges ned og fordi nye områder for handel og tjenesteyting vil føre til mer, og i stor grad bilbasert, transport.



Oppsummert vurderes alternativet til å kunne gi en negativ effekt for klima, natur og miljø. Det kan bidra til at det blir vanskelig å nå regionale og nasjonale målsettinger for reduksjon i klimagasser og bevaring av natur.

Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse

Vurdering alternativ «retningslinjer og bestemmelser»:

Alternativ «retningslinjer og bestemmelser» inneholder forslag til en harmonisert regional senterstruktur, en felles målsetting, og viser en tydeligere retning med planbestemmelser og retningslinjer for å styrke eksisterende by-, bydels-, kommune- og lokalsentre på Agder.

Alternativet legger opp til en konsentrert utbygging i byer og tettsteder. Arealbeslag minimeres med kravet om fortetting og transformasjon. Dette bidrar til en mer kompakt arealbruk og mulighet for å gå og sykle til handel og tjenestetilbud som dekker daglige behov. Det vurderes å sikre til å bidra til bosetting og utnyttelse av eksisterende infrastruktur og service, og at ressurser bevares.

Kortere avstander til handel gir mindre kjøring, ved at flere kan gå eller sykle til handel og tjenestetilbud som dekker daglige behov. Planen har flere mange flere sentre sammenlignet med senterstrukturen i gjeldende planer, noe som kan føre til at flere innbyggere i hele Agder kan få kortere avstand til et godt handelstilbud. Attraktive sentre med mer handel kan gi et bedre kundegrunnlag for kollektivtilbudene.

I alternativet «retningslinjer og bestemmelser» skal nye handelsetableringer i hovedsak skje som fortetting og transformasjon av arealer i definerte sentre. Dette kan på den ene siden minske presset på å omdisponere jordbruksarealer et stykke utenfor de definerte sentrene. På den annen side kan det øke utbyggingspresset på jordbruksarealer som ligger nært by-, kommune-, bydels- og lokalsentrene.

Alternativet har mange indirekte virkninger på klimagass. En styrking av handelsetablering i byene og tettsteder vil føre til at flere får mulighet til å gå og sykle til handel og tjenestetilbud som dekker daglige behov. Dette vil bidra til å redusere behovet for å bruke egen bil.

Arealbeslaget minimeres i dette alternativet ved at det legges opp til en konsentrert utbygging av handel i byer, tettsteder og handelssentre. En utfordring ved alternativet



er imidlertid manglende avgrensning av sentersoner i sentrene i den regionale planen, og at avgrensningen overlates til kommunene. Dette kan eventuelt føre til at sentrums- og kommuneplanene definerer så vide grenser som mulig, slik at kommunen har god arealreserve for å kunne ta imot nye byggeprosjekter. Konsentrerte sentrumsområder er langt mer krevende å få til, særlig der det er mange grunneiere med varierende interesser. For å minimere naturinngrep er det avgjørende hvordan kommunene definerer sine sentrumssoner. Dette bør skje gjennom fortetting og transformasjon uten å utvide sentersonene i for stor grad.

Oppsummert vurderes alternativet «retningslinjer og bestemmelser» for å være det beste alternativet for å forhindre spredning av by- og senterfunksjoner og for å begrense trafikkøkningen. Alternativet innebærer en tydeligere satsing på mer bærekraftig arealbruk, å redusere klimagassutslipp og begrense tapet av naturmangfold.

Konsekvens: Middels positiv måloppnåelse

13.3 Alternativer vurdert opp mot: Forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling

Bysentrum er en kommunes «visittkort». Hvordan kvaliteten er i et kommunesenter er et bilde utad på hvordan det går med hele kommunen. Attraktive by- og kommunesentre øker sannsynligheten for å tiltrekke seg nye innbyggere og arbeidskraft. Omvendt vil kommuner som ikke har et attraktivt sentrum med et godt mangfold av handels- og tjenestetilbud få utfordringer med å tiltrekke seg arbeidskraft. Kompakte byer og korte avstander anses for å være en styrke for Agder, og som en fordel som er viktig å forvalte videre på en god måte.

«Forutsigbarhet», er det stikkordet som næringslivet gjennom planprosessen nevnte oftest som et ønske til en ny regional plan for senterstruktur og handel. I tillegg etterlyses det «tydelige og forståelige rammer». Konkret er det næringene handel og service, samt utbygging og eiendomsutvikling som er de som er mest berørt av regionale planer for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenesteyting.



Vurderinger «0-alternativet»:

Dagens situasjon med ulike føringer i de gjeldende planene er en ulempe for næringslivsaktører som ikke klarer å skaffe seg oversikt over hvilke føringer de må forholde seg til på regionalt nivå. Per i dag foreligger det ulike planer, føringer/regler og forvaltningssystem for oppfølging, avhengig av retningslinjer eller planbestemmelser, evt. ingen av delene.

For næringslivet innebærer «0-alternativet» et komplekst og ulikt system knyttet til senterstruktur, og etablering av handels- og tjenestevirksomhet på Agder. De fleste kommuner i tidligere Aust-Agder har per i dag ingen tydelige regionale føringer for handel utenfor definerte sentre, unntatt for Bygland og Gjerstad (hvor planbestemmelser i senterstrukturplan Aust-Agder fremdeles synes å være gjeldende). De øvrige kommunene har en begrenset rett til etablering av opptil 3.000 m² handel utenfor sentrene.

"0-alternativet» gir ikke en helhetlig utvikling når det gjelder etablering av handel og tjenesteyting på Agder. På grunn av ulik senterstruktur i fylket kan fordeler og ulemper for næringslivet bli ulikt fordelt.

Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse

Vurderinger «ny senterstrukturplan»:

Alternativet «ny senterstrukturplan» vurderes generelt å gi bedre forutsigbarhet for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling, fordi disse kun trenger å forholde seg til én felles regional plan for senterstruktur og handel for hele Agder istedenfor to eller enda flere, slik som i «0-alternativet». Spesielt for næringene utbygging og eiendomsutvikling må dette alternativet anses for å være det mest gunstige, fordi det setter få begrensninger på regionalt nivå vedrørende hvor nye områder for handel og tjenesteyting kan utvikles.

Når det gjelder like konkurransevilkår er den største utfordringen i dette alternativet at kommunene kan praktisere retningslinjene ulikt, slik at noen praktiserer retningslinjene strengt og noen praktiserer de mindre strengt. Dette kan igjen føre til at kommuner som konsekvens favoriserer handels- og serviceaktører utenfor by-, kommune-, bydels- og lokalsentre framfor dem som ligger innenfor. Nye utbyggingsområder utenfor sentrene kjennetegnes av mye lavere tomtepriser som blir spesielt attraktive for aktører som kan bygge store enheter med mye areal. De kan tilby et større utvalg av varer gjerne til lavere priser enn sammenlignbare aktører



i sentrene. Når de i tillegg kan tilby store og gratis parkeringsarealer utenfor bomstasjoner, er det åpenbart at det blir ulike konkurransevilkår.

Ved å fortsette å legge til rette for utbygging av nye områder for både handel og service utenfor byene vil denne utviklingen kunne forsterkes ytterligere og gjøre det enda mer vanskelig for detaljhandelsvirksomheter i sentrum å konkurrere. Det vurderes at dette alternativet vil føre til at sentrene vil miste enda mer av sin attraktivitet som handelssteder.

Alternativet «ny senterstrukturplan» mangler tydelige regionale planstyringsverktøy og overlater mye til kommunene. Om dette skaper mer forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringslivet kan vurderes på ulike måter. En fordel med dette kan være at næringslivet først og fremst bare kan forholde seg til de kommunale planene i den enkelte kommunen de ønsker å etablere seg i, uten å måtte bruke for mye tid til å dobbeltsjekke eventuelle føringer på regionalt nivå. En ulempe med det kan være at det igjen vil gjøre det mer uoversiktlig for næringslivet å sette seg inn i ulike regler som gjelder for lokalisering av handel og service i hver enkelt kommune, istedenfor å ha et overordnet og tydelig regelverk som er likt i hele fylket.

Oppsummert kan, på grunn av ulike føringer i de forskjellige kommunene på Agder, fordeler og ulemper for næringslivet i dette alternativet bli ulikt fordelt.

Konsekvens: Litt positiv måloppnåelse

Vurderinger «retningslinjer og bestemmelser»:

Alternativet «retningslinjer og bestemmelser» vurderes å bidra til en tydeligere og mer forutsigbar regional plan, fordi den har regionale virkemidler til å kunne samordne handel og tjenesteyting. På samme måte som alternativet «ny senterstrukturplan» vil også dette alternativet generelt gi større forutsigbarhet for handels- og servicenæringen, for utbyggere og eiendomsutviklere. Dette er noe som næringslivet har etterlyst gjennom dialogen i prosessen med utarbeiding av ny regional plan for senterstruktur og handel. Næringslivet trenger å forholde seg til kun én felles regional plan for senterstruktur og handel for hele Agder istedenfor to eller enda flere, slik som i «0-alternativet»

Alternativet «retningslinjer og bestemmelser» vurderes å ha mer tydelige rammer for lokalisering av handel og tjenesteyting enn alternativet «ny senterstrukturplan». Det vil også i større grad kunne sikre at store prosjekter blir vurdert ut ifra hva som er det beste for kommunene og regionen samlet sett.



Også når det gjelder like konkurransevilkår vurderes alternativet «retningslinjer og bestemmelser» bedre enn alternativet «ny senterstrukturplan». Fordeler og ulemper for handels- og serviceaktører i by-, kommune-, bydels og lokalsentre versus dem som ligger utenfor, blir mer likt fordelt.

Aktører innen utbygging og eiendomsutvikling vil derimot bli mer negativt berørt i dette alternativet, i den grad de først og fremst har spesialisert seg på utviklingen utenfor etablerte sentre.

Konsekvens: Middels positiv måloppnåelse



13.4 Oppsummering og samlet vurdering

I dette kapitlet oppsummeres konsekvenser av de tre vurderte i en tabell (se neste side). Det er her også gjennomført vurderinger av måloppnåelse for fagtemaene. Det er en god del skjønn knyttet til vurderingene. I vurderingen av måloppnåelse har vi vist graderinger i farger for i større grad synliggjøre virkninger visuelt. Fargekodene gir en indikasjon til det som står i teksten. Følgende farger er knyttet til de ulike gradene av måloppnåelse.

Svært negativ måloppnåelse	Middels negativ måloppnåelse	Litt negativ måloppnåelse	Nøytral – ingen måloppnåelse	Litt Positiv måloppnåelse	Middels positiv måloppnåelse	Stor positiv måloppnåelse
----------------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------	---------------------------



Tabell: Oppsummering konsekvensutredning

Planens formål	«0-alternativet»	Alternativet «ny senterstrukturplan»	Alternativet «retningslinjer og bestemmelser»
<p>Attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder (hovedformål)</p> <p>Styrke de eksisterende by-, bydels-, kommune- og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser</p> <p>At handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle</p> <p>Et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved å støtte opp om at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål</p>	<p>«0-alternativet» opprettholder et komplekst forvaltningssystem med ulike planer, føringer, regler og unntak.</p> <p>«0-alternativet» inneholder regionale føringer og unntak med rom for mye handelsvirksomhet og tjenesteyting utenfor definerte sentre.</p> <p>Dette kan medføre uheldig spredning av by- og senterfunksjoner med behov for fordyrende infrastruktur, som også gir færre miljøvennlige reiser og et mindre inkluderende samfunn som støtter opp om at flere kan gå, sykle eller ta buss som også er positivt for folkehelse.</p> <p>Omsetningen i handelsområder utenfor sentrum forventes å øke ytterligere på bekostning av sentrum i kommuner.</p> <p>Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse</p>	<p>Alternativet «ny senterstrukturplan» bidrar til felles målsettinger, og til å oppdatere, harmonisere og rydde opp i senterstrukturen på Agder.</p> <p>Samtidig inneholder det ingen bindende regionale planvirkemidler for oppfølgende handling og ingen bindende begrensninger for etablering av handel og tjenesteyting. Retningslinjer gir heller ikke samme forutsigbarhet som en juridisk bindende planbestemmelse.</p> <p>Dermed er det i større grad opp til den enkelte kommune å vurdere hvordan retningslinjene skal følges opp. Dette kan medføre forskjellsbehandling ved at enkelte kommuner følger retningslinjene strengt mens andre kommuner i større grad vil gi rom for mer handel og tjenesteyting utenfor definerte sentre.</p> <p>Alternativet kan innebære en forsterket videreføring av dagens trend med utvikling av handel utenfor eksisterende sentre på Agder. En slik utvikling kan føre til</p>	<p>Alternativet «ny senterstrukturplan» bidrar til felles målsettinger, og til å oppdatere, harmonisere og rydde opp i senterstrukturen på Agder. Dette vil være positivt for en satsing på by-, kommune- og lokalsentre, som vil være mer målrettet.</p> <p>Alternativet innebærer en sterkere virkemiddelbruk på regionalt nivå for å styrke etablerte små og store sentrum på Agder. Dette vil også være positivt for flere andre viktige samfunns mål, som bedre tilgjengelighet for alle og bedre folkehelse. Det styrker også alternative transportformer til bil, gir mindre arealforbruk og mindre naturinngrep og mindre klimagassutslipp.</p> <p>Konsekvens: Stor positiv måloppnåelse</p>

Planens formål	«0-alternativet»	Alternativet «ny senterstrukturplan»	Alternativet «retningslinjer og bestemmelser»
		<p>et mindre inkluderende handels- og tjenestetilbudet, økt transportbehov og økt behov for en mer omfattende offentlig infrastruktur, høyere arealforbruk, og økte klimagassutslipp.</p> <p>Alternativ «ny senterstrukturplan» vil kunne innebære konsekvenser for nullvekstmålet spesielt for kristiansandsregionen. Dette fordi de viktigste restriktive føringene for kristiansandsregionen ikke er videreført i forslaget.</p> <p>Konsekvens: Litt negativ måloppnåelse</p>	
<p>En mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer</p> <p>Redusere klimagassutslipp</p>	<p>«0-alternativet» tillater relativt mye handelsvirksomhet utenfor definerte sentre, i tillegg til at det er store forskjeller på regionale føringene.</p> <p>Alternativet vurderes å bidra til økt bilbruk og behov for utbygging av mer veg som binder opp arealer og splitter opp viktige sammenhengende naturområder. Dette vurderes lite forenlig med regionale klima- og naturmål for bærekraftig arealbruk, minimere tap</p>	<p>Alternativet «ny senterstrukturplan» inneholder ingen bindende regionale føringene som setter grenser for å ta i bruk nye områder for etableringer av handel og tjenesteyting utenfor definerte sentre.</p> <p>Kommunene i Agder kan i større grad velge å enten følge retningslinjene i den regionale planen eller ikke. Dette kan medføre at noen kommuner følger</p>	<p>Alternativet «retningslinjer og bestemmelser» legger opp til en konsentrert utbygging i eksisterende by-, kommune-, bydels-, lokalsentre og handelsområder. Arealbeslag minimeres med kravet om fortetting og transformasjon. Dette bidrar til en mer kompakt arealbruk og mulighet for å gå og sykle til handel og tjenestetilbud som dekker daglige behov. Det vurderes å sikre til å bidra til bosetting og utnyttelse</p>



Planens formål	«0-alternativet»	Alternativet «ny senterstrukturplan»	Alternativet «retningslinjer og bestemmelser»
	<p>av jordbruksarealer og å redusere klimagassutslippene.</p> <p>Konsekvens: Svært negativ måloppnåelse</p>	<p>opp retningslinjene strengt og andre mindre strengt. Med bakgrunn i utviklingen de siste årene er det sannsynlig at dette kan medføre flere naturinngrep og økte klimagassutslipp.</p> <p>Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse</p>	<p>av eksisterende infrastruktur og service, og at ressurser bevares. Alternativet vil bidra til mindre naturinngrep, men det kan i enkelte tilfeller komme i konflikt med målet om å unngå tap av jordbruksarealer i områder der disse ligger tett på eksisterende sentre.</p> <p>Konsekvens: Middels positiv måloppnåelse</p>
<p>Forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling</p>	<p>«0-alternativet» med ulike føringer i de gjeldende planene er en ulempe for næringslivsaktører som ikke klarer å skaffe seg oversikt over hvilke regionale føringer de må forholde seg til.</p> <p>Alternativet gir ikke en helhetlig utvikling når det gjelder etablering av handel og tjenesteyting på Agder. På grunn av ulik senterstruktur i fylket kan fordeler og ulemper for næringslivet bli ulikt fordelt.</p> <p>Konsekvens: Middels negativ måloppnåelse</p>	<p>Alternativet «ny senterstrukturplan» vil generelt gi bedre forutsigbarhet for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.</p> <p>Når det gjelder like konkurransevilkår er utfordringen i dette alternativet at kommunene kan praktisere retningslinjene ulikt, slik at noen praktiserer retningslinjene strengt og noen praktiserer de mindre strengt. Dette kan føre til at kommuner favoriserer handels- og serviceaktører utenfor by-, kommune-, bydels- og lokalsentre framfor dem som ligger innenfor.</p> <p>At det meste overlates til kommunen i dette alternativet kan</p>	<p>Alternativet «retningslinjer og bestemmelser» vil generelt gi bedre forutsigbarhet for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling. Det vurderes å ha mer tydelige rammer for lokalisering av handel og tjenesteyting enn alternativet «ny senterstrukturplan».</p> <p>Også når det gjelder like konkurransevilkår vurderes alternativet «retningslinjer og bestemmelser» bedre enn alternativet «ny senterstrukturplan». Fordeler og ulemper for handels- og serviceaktører i by-, kommune-, bydels og lokalsentre versus dem som ligger utenfor, blir mer likt fordelt. Aktører innen utbygging og</p>



Planens formål	«0-alternativet»		Alternativet «ny senterstrukturplan»		Alternativet «retningslinjer og bestemmelser»	
			ha både positive og negative effekter for næringslivet. Fordeler og ulemper kan bli ulikt fordelt. Konsekvens: Litt positiv måloppnåelse		eiendomsutvikling vil derimot bli mer negativt berørt i dette alternativet. Konsekvens: Middels positiv måloppnåelse	



14 Referanser

[Artsdatabanken](#)

[Riksantikvarens bystrategi](#)

[Forskrift om konsekvensutredning](#)

[Håndbok V712 konsekvensanalyser](#)

[Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse på Agder](#)

[Miljødirektoratet - miljøstatus](#)

[NB! registeret](#)

[Statsforvalteren i Agder - fredningssoner](#)

[Status for edelløvsskog i Norge](#)

[Strategi for de historiske sørlandsbyene](#)

[Uthavner i verdensklasse](#)

[Veileder konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven](#)

[Verdien av kulturarv en samfunnsøkonomisk analyse med utgangspunkt i kulturminner og kulturmiljø](#)